

# **BEBAUUNGSPLAN**

**BAUGEBIET: WIEGENFELD II**

## **GEMEINDE HORG AU, OT AUERBACH LANDKREIS AUGSBURG**

Die Gemeinde Horgau, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB -in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66), folgenden Bebauungsplan für das Gebiet -Wiegenfeld 2 - als

### **Satzung**

#### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

##### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: Planzeichnung in M 1 : 1000 mit Übersichtsplan M 1 : 25000 und Flächennutzungsplanausschnitt; Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke

Teil B: Textlichen Festsetzungen

Teil C: Begründung gern. § 9 Abs. 8 BauGB

##### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes - Geltungsbereich**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten

Geltungsbereiches gilt die vom Architekten BDBNFA A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14.01.1999 (in der Fassung vom ), die zusammen mit nach- stehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

#### **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVo) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. VS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) wird festgesetzt:

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVo

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

4.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die vorgenannten Anlagen bis zu 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

### **§ 5 Zahl der Vollgeschoße**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße I + D (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Das zulässige Dachgeschoß darf ein Vollgeschoss sein.

### **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. 6.2

6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max.  
20 m<sup>2</sup> zulässig.

## **§ 7 Bauweise**

7.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

7.2 Im nordwestlichen und nördlichen Randbereich sind, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, nur  
Einzelhäuser zulässig.

7.3 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 8 Grünordnung**

8.1 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten .

Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60-100 cm, zu pflanzen- Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

8.2 Ortsrandgestaltung

An den Ortsrändern ist eine Ortsrandeingrünung als geschlossene Baum- I und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 3,50 bis 5,00 m zu errichten.

Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden-

Großbäume sind ca. alle 30 m zu setzen und Bäume II. Wuchsklasse alle

15 m. Pro Grundstück ist jedoch unabhängig von der Seitenlänge mind. ein

Laubbaum aus der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Am westlichen Ortsrand

können die Bäume entfallen - nur Strauchpflanzung.

Im Pflanzstreifen sind die Sträucher im Verband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Pflanzgröße siehe 8.1.

8.3 Gehölzzusammensetzung

Bäume I. Wuchsklasse

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Walnuß (*Juglans regia*)

#### Bäume II. Wuchsklasse

Sandbirke (*Betula pendula*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### Sträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Europ. Pfaffenhütchen (*Eucnyme europaeus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

8.4 Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der I. Wuchsklasse in der Nähe des Gebäudes zu pflanzen (Hausbaum). Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum -Hochstamm gepflanzt werden.

8.5 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (und Einzelbäume) an Straßen sind -wie zeichnerisch dargestellt -heimische Laubbäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen-

Pflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang.

Arten: Winterlinde, Gemeine Esche, Berg- oder Spitzahorn.

In der öffentlichen Grünfläche im nordwesten sind kleine Pflanzgruppen aus Bäumen der I und II Wuchsklasse zu pflanzen.

- 8.6 Im Randbereich der öffentlichen Grünfläche sind extensive Gras und Wildkrautbestände anzulegen
- 8.7 Formhecken sind entlang der Verkehrsflächen und im Bereich der Ortsrandeingrünung nicht zulässig.
- 8.8 Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:
- öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen
  - private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

### **§ 9 Grundwasserschutz**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen, soll breitflächig versickert werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen

## **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ 10 Dächergestaltung**

- 10.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung

nur symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung (od. glw. Material) zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten

Die Dachneigung beträgt: 38 -45°

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 30 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muss unter dem Hauptfirst liegen.

- 10.2 In den Randbereichen - also zur freien Landschaft hin, sowie in der Bauzeile entlang des Baugebietes Wiegenfeld sind nur rechteckige Gebäude mit einer max. Giebelbreite von 12,0 m zulässig. Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mind. 1 : 1,25 betragen.

- 10.3 Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Die Trauf- und Firshöhen sind einander anzugleichen. I

- 10.4 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.
- 10.5 Bei überdachten und zur Straßenseite offenen Stellplätzen (Carport) sind Flachdächer zulässig.
- 10.6 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkte Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf bei einer Bebauung mit I+D max. 60 cm betragen.
- 10.7 Dachvorsprünge dürfen bei den Hauptgebäuden am Ortsgang max. 35 cm und an der Traufe max. 55 cm betragen.
- Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.
- 10.8 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein. Wobei die Einzelgröße max. 2,5 m<sup>2</sup> frontseitige Ansichtsfläche betragen darf (Die Giebel dreiecke bei Satteldachgauben sind hierbei nicht zu rechnen)
- Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 10.9 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

## **§ 11 Garagen, Nebengebäude und Versorgungsanlagen, Stellplätze**

- 11.1 Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten.
- Für Gebäude mit 2 Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten.
- 11.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz darf nicht eingefriedet werden und zählt nicht als Stellplatz.
- 11.3 Oberirdische Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig ist Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine und dergleichen.

- 11.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 11.5 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten (Trauf- und Firsthöhe, Dachdeckung).
- 11.6 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 11.7 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten.
- 11.8 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

## **§ 12 Einfriedungen**

- 12.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen als senkrecht gegliederte Lattenzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf 0,90 m nicht übersteigen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sockelhöhe max. OK Straßenrand betragen, allen anderen Einfriedungen max. OK Gelände. Formhecken sind entlang der Verkehrsflächen und an den Ortsrändern nicht zulässig.

- 12.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern erfolgt (keine Formhecken). Für die Höhe und Sockelgestaltung gilt 12.1
- 12.3 Die Einfriedungen von Vorgärten unter 3,00 m Tiefe ist unzulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen ohne Einfriedung sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen anzulegen, mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und Müllbehälterstandplätzen.

## **§ 13 Höhenlage der Gebäude**

- 13.1 Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK-Rohbeton), darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.
- 13.2 Abgrabungen des gewachsenen Bodens sind außerhalb der Baugrube unzulässig.

13.3 Aufschüttungen sind nur im Übergangsbereich zwischen Straßenoberkante und natürlichem Gelände zulässig.

#### **§ 14 Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

#### **§ 15 Sonstige textliche Festsetzungen**

Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.

### **IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **§ 16 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.