

## S A T Z U N G

für den Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Avenberg für das Gebiet

" I m B r ü h l "

Die Stadt Avenberg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 91 Abs. 1 und 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung folgende

### Bebauungsplansatzung

#### § 1

Geltungsbereich , Allgemeines

Für das Gebiet "Im Brühl" östlich bestehender Ortsteile und südlich der Staatsstraße 2220 wird der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Avenberg aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem, vom Architekturbüro Thorsten Brauns, Roth, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 28.03.1994, dem Grünordnungsplan des Büros Ermisch und Kunstmann, Roth, in der Fassung vom 21.03.1994 sowie dieser Bebauungsplansatzung.

#### § 2

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL 1 Seite 132) ausgewiesen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschößzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.
2. Es werden für alle Parzellen zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze zugelassen, wobei das obere Geschoß im Dachgeschoß liegen muß.

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
2. Anlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet und Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO sowie Anlagen nach § 5 Ziff. 8.8. dieser Satzung.
3. Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Stauraum von 5 m haben. Aufgrund der Einzel- und Doppelhausbebauung können die Garagen eine Standortveränderung erfahren, wenn eine gesicherte Zufahrt möglich ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gefährdet wird und wenn die Zustimmung der Stadt Abenberg hierzu vorliegt. Die Garagenzufahrt über Kurvenradien ist unzulässig.

§ 5

Baugestaltung

1. Dachausbildung

- 1.1 Für die Hauptgebäude sind nur symetrische Satteldächer zulässig. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Untergeordnete Bauteile können eine andere Firstrichtung haben.
- 1.2 Für Garagen oder Carports wird als Dachform Satteldach oder Pultdach festgesetzt.

2. Dachneigung

- 2.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 43 Grad bis 53 Grad. Nebengebäude, Garagen und Carports mit Satteldach müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Bei Ausführung mit Pultdach darf eine Dachneigung von 15 Grad nicht überschritten werden.
- 2.2 "Zwillingsgaragen" an den Grundstücksgrenzen sind entweder mit einheitlich geneigtem Pultdach oder mit einem Satteldach, einheitlich 43 Grad auszuführen, für den Fall, daß die Hauptgebäude auf den benachbarten Grundstücken keine einheitliche Dachneigung aufweisen. Die Firstrichtung bei Zwillingsgaragen mit Satteldach muß parallel zur Straßenachse verlaufen.

- 3. Dacheindeckung: Die Eindeckung der Hauptgebäude und der Garagen mit Satteldach muß mit unglasierten, naturroten Ziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, erfolgen. Garagen mit Pultdach müssen eine Eindeckung in ziegelroter Farbe erhalten. "Zwillingsgaragen" an den Grenzen müssen jedoch einheitliche Eindeckung haben.

4. Dachüberstände:

- 4.1 Dachüberstände an den Ortgängen dürfen maximal 20 cm betragen, traufseitig ist ein Dachüberstand von 50 cm zulässig.
- 4.2 Sichtbare Pfettenköpfe und Flugsparren an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.
- 4.3 Größere Dachüberstände sind möglich, wenn Lasten über senkrechte Stützen abgeleitet werden.

5. Dachaufbauten

- 5. Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Es ist jedoch für ein Gebäude nur eine Art möglich.

- 5.2 Satteldachgauben müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach erhalten.
- 5.3 Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge aufweisen.
- 5.4 Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Gauben muß mindestens 1,0 m betragen.
- 5.5 Die Sturzhöhe (UK) der Gauben darf maximal 2,40 m über OK FFB Dachgeschoß liegen.
6. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren
  - 6.1 Dachflächenfenster sind nur in der Breite zulässig, wie sich aus dem lichten Sparrenabstand ohne Einbau eines Wechsels ergibt.
  - 6.2 Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.
7. Kniestock: Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 cm.
8. Fassadengestaltung
  - 8.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne, sowie gebrochene Weißtöne, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.
  - 8.2 Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten, Waschbetonteilen, Kunststoffprodukten, Aluminiumfassaden und ähnliches sind nicht zulässig.
  - 8.3 Verputze: Beim Fassadenputz sind schlichte Putzformen zu verwenden. (Reibe-, Kratz-, Spritzstruktur)
  - 8.4 Holzverschalungen: Holzverschalungen sind zulässig. Wird nur das Obergeschoß verschalt, muß Unterkante Schalung gleich Unterkante Decke über Erdgeschoß sein. Schalungen nur im Giebeldreieck (Spitzbodenbereich) sind nicht statthaft.

- 8.5 Balkonbrüstungen sind in vertikaler Ausführung, z.B. vertikale Holzlattung, zulässig. Betonbrüstungen, Zier- und Schnitzformen sind nicht gestattet.
- 8.6 Sockel sind in keiner Art, also weder farblich oder sonst wie optisch abgesetzt, zulässig, es sei denn, daß sich ein Sockel zwangsläufig aus der technischen Konstruktion, z.B. Holzverschalung, ergibt.
- 8.7 Glasbausteine, Profilitglas und dgl. sind unzulässig.
- 8.8 Anbauten und Bauteile: Wintergärten oder Glashäuser zur passiven Sonnenenergienutzung sind nur mit rechteckigem Grundriß und nur direkt mit dem Hauptgebäude zusammengebaut zulässig.
- 8.9 Zweigeschoßige Bauteile sind unzulässig.

9. Fenster, Türen

- 9.1 Die Fensterteilungen (beispielsweise durch Setzhölzer oder Pfeiler) müssen immer das Format eines sichtbar stehenden Rechtecks aufweisen. (Beispielsweise Seitenverhältnis b zu h = 2 zu 4 oder 3 zu 5) Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist möglichst gering zu halten.
- 9.2 Haustüren dürfen eine maximale Breite von 1,25 m nicht überschreiten. Sie sollen vorzugsweise in Holz gearbeitet sein. Glasausschnitte sind mit echter Verglasung zulässig. Kunstglas ist nicht zulässig.

10. Zusätzliche Gestaltungsrichtlinien für Doppelhäuser:

- 10.1 Doppelhäuser müssen in ihrer Gestaltung einheitlich sein, d.h., sie können zwar unterschiedliche Größen und Raumaufteilungen aufweisen, müssen jedoch in ihrer äußeren Gestaltung als ein Baukörper wirken.
- 10.2 Das Dach ist über das gesamte Doppelhaus als eine Dachfläche mit gleich großen Dachüberständen auszubilden. Nur in Ausnahmefällen, Nachweis ist durch entsprechendes Nivellement zu führen, ist ein Höhenversatz der Firstlinie bis maximal 40 cm zulässig.
- 10.3 Beide Gebäudeteile dürfen nur eine Gaubenart in gleicher Ausführung erhalten.

10.4 Nur eine Putzart und ein Farbton sind zulässig und gleichzeitig auszuführen. Fenster und Haustüren beider Haushälften dürfen sich im Farbton unterscheiden.

10.5 Materialgleichheit ist gefordert bei Vordächern, Dachrinnen, Vorgartenpflastern, Eingangsstufen und Einfriedung.

## § 6

### Immissionsschutz

Um das Baugebiet vor Immissionen aus dem benachbarten Sportgelände zu schützen, werden entlang der Flur-Nr. 446 Gem. Abenberg (Sportgelände) Lärmschutzmaßnahmen wie folgt errichtet:

- a) Das vorhandene Gerätehäuschen des Sportvereines wird mit einem Satteldach => 45 Grad versehen.
- b) Südlich hiervon wird bis zum Ende des Sportgeländes ein Lärmschutzwall geschüttet, welcher in Teilbereichen wegen fehlender Fußbreite zusätzlich mit einer Lärmschutzwand versehen wird, um die wirksame Höhe zu erhalten.
- c) Entlang der Grenze zwischen dem Sportgelände Flur-Nr. 446, Gem. Abenberg und dem südlich gelegenen Wiesengrundstück Flur-Nr. 443 Gem. Abenberg wird eine West-Ost verlaufende massive Holzpallisadenwand mit einer Höhe von 2,00 m bis zu 32 m Länge errichtet.
- d) Beiliegende Anlage 1-3 zu § 6 mit skizzenhafter Darstellung der Maßnahmen a,b,c und verbindlichen Höhenangaben ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 7

### Einfriedungen, Höhenlage, Aufschüttungen und Abgrabungen

1.1 Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche hin darf nur

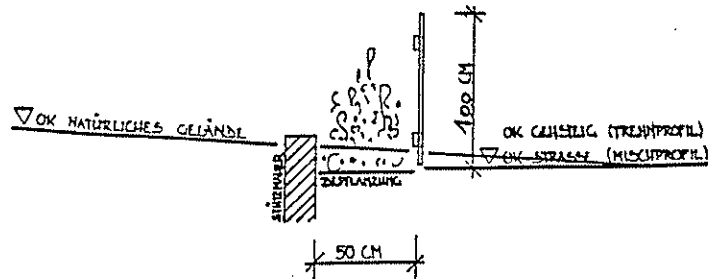
- a) ohne Einzäunung
- b) mit Hecken
- c) mit vertikalen Holzlattenzäunen erfolgen.

- 1.2 Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander oder die rückwärtigen Grenzen kann mit grün ummanteltem Maschendrahtzaun erfolgen.
- 1.3 Die Zaunhöhe darf insgesamt maximal 1,00 m nicht übersteigen. Zaunsockel dürfen eine maximale Höhe von 20 cm aufweisen.

Bei straßenseitigen Zäunen gilt als Bezugshöhe die Anschlußhöhe des öffentlichen Verkehrsraumes an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, welche vorgegeben ist. Bei seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt die natürliche Geländelage als Bezugshöhe.

## 2. Höhenlage der Gebäude

- 2.1 Für jedes Grundstück ist vor Bebauung ein Höhennivellement mit Bestandshöhen im Bauplan darzustellen. Ebenfalls darzustellen ist, bezogen auf die vorhandene Oberkante Gehsteig bzw. öffentliche Verkehrsfläche die künftige Geländehöhe.
- 2.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf hangseitig max. 15 cm über der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei talseitig erschlossenen Grundstücken ist die geplante Gebäudehöhe im Bauplan nachzuweisen.
- 2.3 Falls durch das fallende Gelände Stützmauern erforderlich werden, dürfen diese straßenseitig nur hinter der Einfriedung (auf der Gartenseite) errichtet werden. (siehe untenstehende Schemaskizze)



## 3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich sind Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen nicht statthaft, es sei denn, daß diese aufgrund der nachgewiesenen Höhenlage erforderlich werden.

## § 8

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen nur an oder in Verbindung mit Gebäuden angebracht werden und eine Gesamtfläche von 0,7 qm nicht überschreiten. Maximale Oberkante Anbringungshöhe ist die Traufhöhe des Gebäudes. Signalfarben sind untersagt, ebenso hinterleuchtete oder selbstleuchtende Reklameschriften.

§ 9

Grünordnung

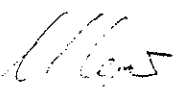
Die Grünordnung im Umgriff des Bebauungsplanes richtet sich nach den Bestimmungen und gestalterischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes des Büros Ermisch und Kunstmann in der Fassung vom 05.10.1993.

§ 10

Inkrafttreten

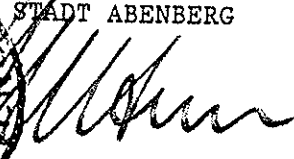
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten planungsrechtliche Vorschriften, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt:  
Abenberg, den 28.03.1994  
Stadtverwaltung Abenberg  
-Baureferat-

  
(Meyer)



Abenberg, den  
STADT ABENBERG

  
(Walter)  
1. Bürgermeister

bekanntgemacht am 09.08.94.....