

Satzung - Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Bieswang, Stadt Pappenheim

Die Stadt Pappenheim erläßt als Satzung aufgrund

- der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgenden **Bebauungsplan** :

§ 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand von Pappenheim-Bieswang gilt die vom Architekturbüro Dipl.Ing.(FH) Jochen Radegast ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der in der Nutzungsschablone mit WA bezeichnete Geltungsbereich ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 27.01.1990.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die in der Nutzungsschablone der Planzeichen dargestellt sind.

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze) bei Hauptgebäuden:

X 4.1 Zwei Vollgeschoße

Bei Nebengebäuden:

4.2 Ein Vollgeschoß, ohne ausgebautem Dachraum

§ 5 Bauweise

5.1 Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

5.2 Garagen und Nebengebäude

- Sofern für einzelne Grundstücke Garagenstandorte festgesetzt wurden, sind diese verbindlich. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Grenzgaragen nach den BayBO bzw. den weiteren Festsetzungen zu Garagen in diesem Bebauungsplan.
- Garagen müssen mit dem Hauptbau zusammengebaut werden bzw. freistehen.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
- Freistehende Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Garten- und Gerätehäuser, sowie Wintergärten (Bauten im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO) bis zu 5qm Grundfläche und Pergolen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 6 Baukörper - Grundrißproportionen

6.1 Gebäude aller Art sind in massiver Bauweise bzw. Holzbauweise zu errichten.

6.2 Die Gebäude sind in Ihrer Grundrißkonzeption weitestgehend als rechteckige Baukörper auszubilden. Das Verhältnis von Länge zu Breite darf folgenden Wert nicht überschreiten:

Breite : Länge = 1 : 1,4

6.3 Die Gebäudetiefe darf maximal 12,0m betragen.

§ 7 Dach

7.1 Als Dachneigung wird 35 - 44 Grad festgesetzt. Es wird das Satteldach festgesetzt. Abwalmungen sind nicht gestattet. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend festgelegt.

7.2 Der First muß mittig verlaufen, überwiegend asymmetrische Dächer sind unzulässig.

7.3 Für Nebengebäude und Garagen wird eine Dachneigung von 25 - 44 Grad festgesetzt. Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist das Satteldach festgesetzt. Bei angebauten Garagen und Nebengebäuden ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zwingend.

7.4 Als Dacheindeckungsmaterial für sämtliche Dächer werden ziegelrote Dachsteine bzw. -platten als zwingend festgesetzt.

§ 8 Fassaden

8.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m über natürlichem Gelände. Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,8 m über dem natürlichen Gelände liegen.

8.2 Sichtbeton + Sichtmauerwerk (nur im Sockelbereich zulässig) , Fassadenverkleidungen aus Blech, Kunststoff oder ähnlichem sowie auffällige Struktur- und Zierputze sind unzulässig.

8.3 Verputzte Mauerflächen sind in gebrochenem Weiß oder in Pastellfarben zu halten. Grelle Farben sind unzulässig.

8.3 Holzverschalungen sind zulässig - dürfen jedoch nur mit farblosen Anstrichen, weißen oder hellgetönten Farblasuren versehen werden.

8.4 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Teilung zu gliedern. Die Anzahl von unterschiedlichen Fensterformaten ist gering zu halten.

Fensterläden sind ausschließlich in Holz zulässig. Farbliche Behandlung wie die Fenster.

§ 9 Garagen und Nebengebäude

9.1 Auf jedem Grundstück sind zwei Garagen zulässig.

Die Stauräume vor der Garage müssen, falls nicht anders in der zeichnerischen Festsetzung beinhaltet, auf dem Privatgrundstück liegen.

9.2 Für die Garagen und Nebengebäude gelten hinsichtlich Dacheindeckung, Wandoberfläche, Fenster, Türen usw. die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

§ 10 Einfriedungen

10.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,10 - 1,20m festgelegt. Sockel dürfen eine maximale Höhe von 25 cm besitzen.

Es sind einfache Holzlattenzäune mit vertikaler Lattenrichtung gestattet. Sie sind naturfarben zu belassen oder in Abstimmung mit der Fassade zu streichen. Mauern sind nicht erlaubt.

10.2 Zwischen Nachbargrundstücken sind keine Einfriedungen zwingend. Es sind einfache Maschendrahtzäune bzw. auch Hecken gestattet.

§ 11 Entwässerung

11.1 Dachwässer sollen, soweit möglich, breitflächig versickert oder in Auffangbehältern zurückgehalten werden.

11.2 Es soll ein möglichst geringer Anteil der Grundstücksfläche versiegelt werden, maximal sind 7% der Gesamtgrundstücksfläche zulässig.

§ 12 Bepflanzung

Es besteht ein Pflanzgebot für Bäume im Bereich des öffentlichen Grünstreifens.

Das Pflanzgebot beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von Laubbäumen.

Für die Ortsrandbegrünung am West- und Nordrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht ebenfalls Pflanzgebot. Es beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von mehrreihigen standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

In den Grundstücken dürfen lediglich landschaftstypische heimische nicht giftige Gehölze verwendet werden.

§ 13 Abstandsflächen

Die Regeln der Bayer. Bauordnung bezüglich Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO) sollen zusätzlich und unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan Anwendung finden.