

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Übermatzhofen

Vermessungsamt Weißenburg i.Bay., 18.09.2001

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



*Handwritten signature*

## **Satzung - Textliche Festsetzungen**

### **Bebauungsplan Übermatzhofen, Kohlsteig, 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**

1.1 Für das Gebiet am westlichen Ortsrand von Pappenheim-Übermatzhofen 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 und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

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

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

#### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **§ 4 Abstandsflächen**

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

#### **§ 5 Vollgeschoße**

Zulässig sind für Hauptgebäude:

5.1 Bei einer Dachneigung bis zu 28 Grad sind als Obergrenze zwei Vollgeschoße zulässig. Bei Dachneigungen über 28 Grad sind als Obergrenze zwei Vollgeschoße zulässig, wovon eines im Dachgeschoß liegen muß.

5.2 Die maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m über natürlichem Gelände. Der Erdgeschoßfußboden darf bei den Grundstücken 6-8 talseitig maximal 1,5 m, ansonsten wie bei den restlichen Grundstücken 0,80 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Zulässig sind für Nebengebäude:

5.3 Ein Vollgeschoß, ohne ausgebautem Dachraum

## § 6 Bauweise

6.1 Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

6.2 Garagen und Nebengebäude

- Sofern für einzelne Grundstücke Garagenstandorte festgesetzt wurden, sind diese verbindlich. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Grenzgaragen nach den Bestimmungen der BayBO bzw. den weiteren Festsetzungen zu Garagen in diesem Bebauungsplan.
- Für aneinandergebaute Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
- Freistehende Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Garten- und Gerätehäuser, sowie Wintergärten *und*
- ↗ Bauten bis zu 5qm Grundfläche und Pergolen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## § 7 Baukörper - Grundrißproportionen

7.1 Die Gebäude sind in Ihrer Grundrißkonzeption weitestgehend als rechteckige Baukörper auszubilden.

Das Verhältnis von Breite zu Länge darf folgenden Wert nicht überschreiten:

Breite : Länge = 1 : 1,2

7.2 Die Gebäudebreite darf maximal 12,0 m betragen.

7.3 Turmartige Anbauten sind ausgeschlossen.

## § 8 Dach

8.1 Als zulässige Dachneigung wird 23 - 42 Grad festgesetzt. Es wird das Satteldach festgesetzt. Abwalmungen sind nicht gestattet. Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend festgelegt.

8.2 Für Nebengebäude und Garagen wird eine Dachneigung von 23 - 42 Grad festgesetzt. Für freistehende Garagen und Nebengebäude ist das Satteldach festgesetzt. Bei angebauten Garagen und Nebengebäuden soll die Dachneigung an das Hauptgebäude angepasst werden.

8.3 Als Dacheindeckungsmaterial für sämtliche Dächer werden ziegelrote Dachsteine bzw. -platten als zwingend festgesetzt.  
Werden Gebäude nach den Gestaltungsmerkmalen des Altmühl-Jurahauses errichtet ist zusätzlich eine zementgraue Dacheindeckung zulässig.

## § 9 Fassaden

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

9.2 Verputzte Mauerflächen sind in gebrochenem Weiß oder in erdigen Pastellfarben zu halten. Grelle Farben sind unzulässig.  
Holzverschalungen sind zulässig - dürfen jedoch nur mit farblosen Anstrichen, weißen oder hellgetönten Farblasuren versehen werden.

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

## **§ 10 Garagen und Nebengebäude**

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

## **§ 11 Einfriedungen**

11.1 Zum Straßenbereich sind keine Einfriedungen zwingend.  
Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf max. 1,10 - 1,20 m 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.

11.2 Zwischen Nachbargrundstücken sind keine Einfriedungen zwingend.  
Es sind einfache Maschendrahtzäune, Holzzäune bzw. auch Hecken zulässig.

## **§ 12 Entwässerung**

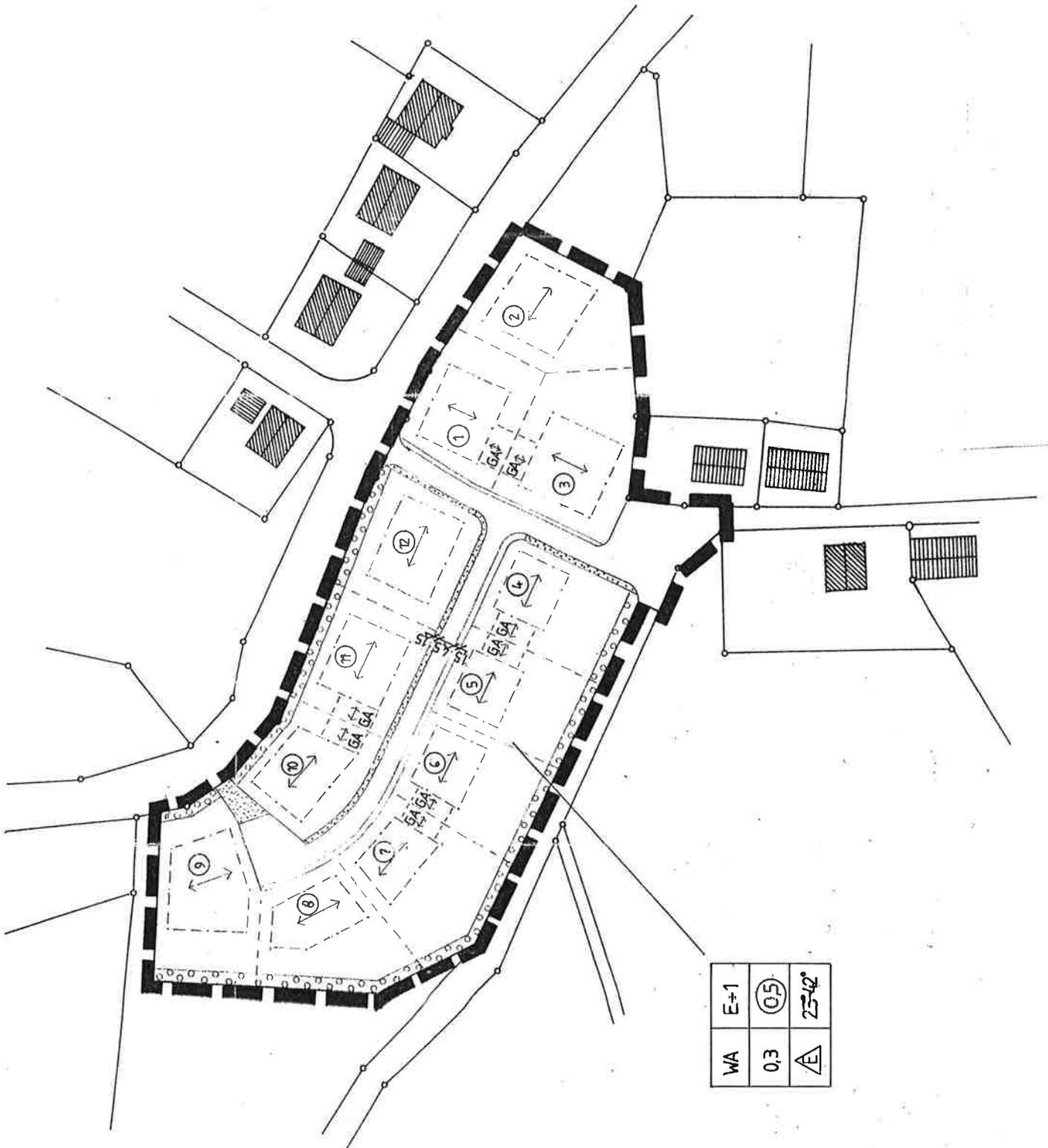
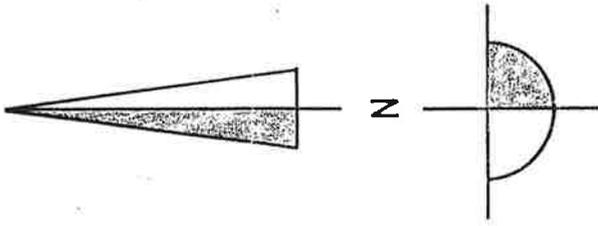
12.1 Dachwässer sollen, soweit möglich, breitflächig versickert oder in Auffangbehältern zurückgehalten werden (siehe auch Versickerungsgebot in § 5 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Pappenheim).

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

## **§ 13 Bepflanzung**

13.1 Für die Ortsrandbegrünung am Ost- und Südrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht Pflanzgebot. Es beinhaltet ausschließlich das Pflanzen von mehrreihigen standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

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



WA	E+1	0.5	25-12
0.3			

# Zeichenerklärungen

## A) Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

Feld 1 : Art der Nutzung

Feld 2 : Zahl der Vollgeschoße, siehe hierzu textl. Festsetzungen

Feld 3 : Grundflächenzahl

Feld 4 : Geschoßflächenzahl

Feld 5 : Bauweise

Feld 6 : Dachneigung

WA

Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Vorgeschiebene Hauptfirstrichtung

GA

Garagen, Stellplätze oder Nebengebäude



Maße in Meter



Randbegrünung (zwingend)



Fußweg

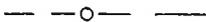


Öffentliche Grünfläche

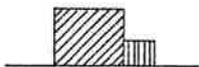
## B) Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Gebäude



Zaun

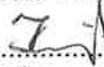
**Anzeige (nach § 11 BauGB)**

27. MRZ. 1998

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom .....  
dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen angezeigt.

Das Landratsamt teilte mit Schreiben vom 12. MAI 1998 ..... mit, daß  
keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Pappenheim, den 20. MAI 1998.

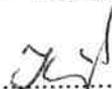
  
(1. Bürgermeister)



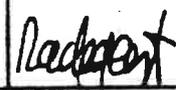
**Inkrafttreten (nach § 12 BauGB)**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens durch Bekanntmachung vom  
19. MAI 1998 ..... durchgeführt. Damit ist der Bebauungsplan in  
Kraft getreten.

Pappenheim, den 20. MAI 1998.

  
(1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN DER STADT PAPPENHEIM ORTSTEIL ÜBERMATZHOFEN, KOHLSTEIG			
BAUTEIL			M.
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN			1/1000
Z. NR.		TAG	ERG.
		17.12.97	12.03.98
ARCHITEKTURBÜRO TELEFON 364 DIPL. ING. (FH) J. RADEGAST, PAPPENHEIM			

**Verfahrensvermerke  
für den Bebauungsplan der Stadt Pappenheim,  
Ortsteil Übermatzhofen, Kohlsteig**

**Aufstellungsbeschuß**

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 05. Juni 1997  
einstimmig beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Pappenheim, den 16. März 1998  
  
(1. Bürgermeister)



**Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 25. Juni 1997 bis zum  
04. Aug. 1997 durch Ausstellung des Entwurfs in den Räumen des  
Rathauses statt.

Zusätzlich gab es am ..... eine Bürgerversammlung.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am  
06. Aug. 1997 als schriftliche Anfrage mit Fristsetzung zum  
15. Sep. 1997 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der  
Sitzung vom 27. Nov. 1997 abgewogen und beschlußmäßig  
behandelt.

Pappenheim, den 16. März 1998  
  
(1. Bürgermeister)



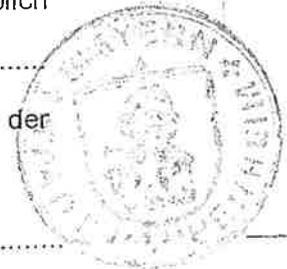
**Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde am 15. Jan. 1998 ortsüblich  
bekanntgegeben.

Sie fand vom 26. Jan. 1998 bis zum 01. März 1998  
im Rathaus statt.

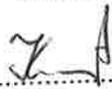
Die eingegangenen Anregungen und Einwände wurden vom Stadtrat in der  
Sitzung vom 12. März 1998 abgewogen und beschlußmäßig  
behandelt.

Pappenheim, den 16. März 1998  
  
(1. Bürgermeister)



**Satzungsbeschuß (nach § 10 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12. März 1998 diesen  
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Pappenheim, den 16. März 1998  
  
(1. Bürgermeister)

