

S a t z u n g

Bebauungsplan "Schrattenbachstraße II",  
Aufham

Die Gemeinde Anger erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 BauGB, Art. 91 BayBO, der BauNVO 1990 und Art. 23 GO für die Grundstücke Fl.Nr. 157, 162/3 und Teile der Grundstücke Fl.Nr. 154, 158, 159, 160 162/1, Gemarkung Aufham, den Bebauungsplan "Schrattenbachstraße II" als Satzung, bestehend aus

- a) der Planzeichnung mit Zeichenerklärung i.d.F. vom 26.03.1992, ausgearbeitet von dem Architekten Ossi Lerach, Jechling,
- b) den nachstehenden Festsetzungen und Vorschriften:

§ 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Das Bebauungsplangebiet ist Mischgebiet (MI) bzw. eingeschränktes Mischgebiet (MIe) und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 6 und 8 BauNVO 1990.
- b) Im eingeschränkten Mischgebiet sind auf den Parzellen Nr. 4, 5, 6, 7, 13 und 14 Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO), ohne gewerblichen Betriebsanteil, ausgeschlossen. Auf diesen Parzellen sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

- a) im Mischgebiet (MI): Grundflächenzahl (GRZ) 0,20  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,50
- b) im eingeschränkten Mischgebiet (MIe) Grundflächenzahl (GRZ) 0,25  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,55
- c) im Gewerbegebiet: Grundflächenzahl (GRZ) 0,30  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,60

Vgl. 10. Änderung

- d) Die Zahl der Vollgeschoße: höchstens 2 Geschoße
- e) Nach § 19 Abs. 4, Satz 2, und § 20 Abs. 3 BauNVO 1990 gilt für die Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahlen die bisherige Regelung der BauNVO 1977.

3) Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser (keine Hausgruppen) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

4) Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. *Vgl. 10. Änderung*

5) Höhenlage der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 40 cm über der natürlichen oder der vom Landratsamt bei der Schnurgerüstabnahme festgelegten Geländeoberfläche liegen. Das natürliche Gelände muß so aufgefüllt werden, daß nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes die Geländeoberfläche ringsum nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßfußboden liegt. Die Auffüllflächen sind lang auszuziehen und dem natürlichen Gelände anzugleichen.

6) Flächen für Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Der Abstand von der Straßengrundstücksgrenze muß mindestens 6 m betragen.

6.2 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden. *Vgl. 10. Änderung für GE*

6.3 Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

7) Sichtfelder bei Straßeneinmündungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als freie Flächen zwischen der Bebauung durch Sträucher, Bäume und Baugruppen zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume (Ahorne, Buchen, Eichen, Apfel- und Birnenhochstämme, usw.) sind zu bevorzugen. Es sind mindestens die Bäume an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zu pflanzen. Dabei sind die Art. 71 ff des Ausführungsverordnungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 09.06.1899 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.) zu beachten.

9) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

10) Sicherungsmaßnahmen und besondere bauliche Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 BauGB)

10.1 Entlang der Stoßer Ache ist ein Streifen von 7,50 m, gemessen ab wasserseitiger Böschungsoberkante für die Unterhaltung des Deiches frei zu halten. Die Bepflanzung des Deiches erfolgt durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt.

10.2 Zur Sicherung gegen zeitweiliges Ansteigen des Grundwassers, insbesondere bei Hochwasser, Naßwetterperioden oder Schneeschmelze sind besondere Abdichtungsmaßnahmen in den Keller-geschoßen erforderlich.

11) Immissionsschutz (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

11.1 Solange kein geeigneter Schallschutz längs der Autobahn vorhanden ist, sind:

- a) bei den Parzellen Nr. 1, 2, 4, 5 und 17 sämtliche Schlafräume so zu orientieren, daß sie keine Fenster auf der Autobahn zugewandten Westseite aufweisen.
- b) bei den Wohnungen im Gewerbe- und Mischgebiet (MI/MIe) folgende Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

aa) Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände muß mindestens im Mischgebiet/eingeschränktes Mischgebiet 40 dB und im Gewerbegebiet 45 dB aufweisen. Dies gilt auch für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschoßen.

bb) Das bewertete Schalldämmmaß der Fenster von Wohn- und Schlafräumen muß mindestens 35 dB im Mischgebiet/eingeschränktes Mischgebiet und 40 dB im Gewerbegebiet, entsprechend der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719, betragen.

11.2 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

tagsüber  $L_{WA}'' = 60 \text{ dB (A) /m}^2$  für Parz.Nr. 1, 2, 3, 15 und 17  
dto.  $59 \text{ dB (A) /m}^2$  für Parz. Nr. 16

nachts  $L_{WA}'' = 45 \text{ dB (A) /m}^2$  für Parz. Nr. 1, 2, 3, 15 und 17  
dto.  $44 \text{ dB (A) /m}^2$  für Parz. Nr. 16

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

1. Änderung

Paralle 4

Tag 60

Nacht 45

Paralle 5

Tag 55

Nacht 44

vgl. 10. Änderung

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nicht überschreiten. *vgl. 10. Änderung*

- 11.3 Die Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben die bei der Nutzung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen üblicherweise auftretenden Immissionen (Lärm, Geruch, usw.) zu dulden.

*11.4 vgl. 10. Änderung*

## § 2

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

#### 1) Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 18 - 24° und mit einem Minstdachvorsprung von 0,75 m an den Traufseiten und mindestens 0,90 an den Giebelseiten auszubilden. Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln oder Flachdachpfannen einzudecken. Dachaufbauten (Dachgauben usw.) und Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

#### 2) Gebäudehöhe

Die Oberkante der Fußpfetten darf bei den zweigeschoßigen Gebäuden höchstens 5,90 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens liegen; bei den gewerblich genutzten Gebäuden kann eine abweichende Gebäudehöhe gestattet werden. Die Oberkanten der Fußpfetten dürfen bei allen Gebäuden höchstens 40 cm (2 Fußpfetten) über der Oberkante der Obergeschoßrohdecke (begrenzt durch die Außenkanten der Gebäudeumfassungen) liegen.

#### 3) Gebäudeform

Als Grundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseiten wenigstens um 1/5 länger sein müssen, als die Breitseiten. Falls Vor- und Rücksprünge oder Anbauten errichtet werden sollten, sind sie so an den Hauptbaukörper anzugliedern, daß die geschlossene Grundrißform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben.

4) Fassadengestaltung

Das Mauerwerk ist zu verputzen und weiß zu streichen. Betonflächen sind ebenfalls weiß zu streichen. Zierputzarten, sowie Spritzputzarten sind nicht gestattet. Sollten andere Farbtönungen gewünscht werden, so sind vor Ausführung der Außenanstricharbeiten Farbproben anzusetzen und vom Landratsamt abzunehmen.

Außenwandverkleidungen aus Kunststoffen und polierten und glasierten Platten, sowie Überdachungen aus Kunststoffplatten und dgl. sind unzulässig. Es sind nur Außenwandverkleidungen aus Holz zulässig. Die sichtbaren Teile der Balkonumwehrungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Glasbausteinfenster sind unzulässig.

5) Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind mit heimischen Laubgehölzen einzupflanzen.

6) Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen mit Maschendrahtzäunen, Holzzäunen oder lebenden, dichtwachsenden Hecken aus bodenständigen Gewächsen, mit innenliegenden Spanndraht eingefriedet werden. Die Holzzäune können mit lasierenden Holzschutzmitteln ohne Farbzusätze behandelt werden. Die Einfriedungen dürfen, gemessen am Fahrbahnrand, nicht höher als 1,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Sichtdreiecke nicht höher als 0,80 m sein. Es sind nur Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen gestattet. Die Zäune sollen mit Hecken aus bodenständigen Gewächsen eingepflanzt werden. Die Grundstückseinfriedungen sind von der Straßenkante der Erschließungsstraße 0,50 m zurückzusetzen.

7) Verkabelung

Die Anschlüsse für die Stromversorgung, sowie für die Fernsprengleitungen der Bundespost sind durch Erdkabel herzustellen.

8) Stellplatzflächen

Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplätze in die Grünflächen ist anzustreben. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten.

9) Werbeanlagen

Für das Bebauungsplangebiet ist an der Einfahrt eine Sammeltafel aufzustellen. Auf den Dächern werden Reklameschilder nicht zugelassen.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) gegen das in § 2 Abs. 1, 2, 3, 4 und 9 genannte Gestaltungsgebot verstößt,
- b) Einfriedungen entgegen § 2 Abs. 6 herstellt oder verändert,
- c) die Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen entgegen § 1 Abs. 5 herstellt und das Gebäude nicht in dem vorgeschriebenen Maß auffüllt,
- d) die Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen nicht entsprechend § 1 Abs. 7 freihält,
- e) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht entsprechend § 1 Abs. 8 bepflanzt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Anger, den 21. 05. 1992

Gemeinde Anger



(Graßl)

1. Bürgermeister