

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, erläßt der Markt Kaisheim folgende Bebauungsplansatzung über das Gebiet

## ' B e r g s t e t t e n 1 '

### 1 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet 'Bergstetten 1' gilt die vom Ing.-Büro Eibl, Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.03.1993 und der Begründung in der Fassung vom 18.05.1993, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

### 2 - Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 01.01.1990. Zugelassen sind § 4, Abs. 2, ausgenommen sind § 4 Abs. 3 BauNVO.
- MI Mischgebiet, zugelassen lt. § 6, Abs. 2 - BauNVO, ausgenommen § 6, Abs. 3 BauNVO

### 3 - Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte dürfen nicht überschritten werden.  
Es gelten:

0,4 GRZ - Grundflächenzahl

$\frac{0,5}{0,6}$  GFZ - Geschoßflächenzahl

### 4 - Bauweise

- 4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 BauNVO, Abs. 2, die offene Bauweise.
- 4.2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Bei Errichtung von Doppelhäusern muß jedoch die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mind. 300 m<sup>2</sup> betragen.
- 4.3. Garagen einschl. der Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von max. 65 m<sup>2</sup> dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auf jedem Grundstück noch ein weiteres Nebengebäude in holzbaulicherweise bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der Baugrenzen bei Einhaltung der in der BayBO Art. 6 festgesetzten Abstandsflächen errichtet werden.

## 5 - Gestaltung der Gebäude

- 5.1. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer zugelassen.
- 5.2. Hauptfirstrichtungen:  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude frei wählbar mit der Maßgabe, daß die Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes entweder parallel oder senkrecht zu der geplanten Siedlungsstraße verlaufen. Nebenfirstrichtungen sind zugelassen.
- 5.3. Die Dachneigung ist zwischen 42° und 53° frei wählbar. Alle an einem Gebäude vorkommenden Dachflächen müssen jedoch dieselbe Dachneigung haben.  
Garagendächer müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten.
- 5.4. Dacheindeckung  
Als Dacheindeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur naturrote Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Nicht zugelassen sind Schindel-, Schiefer- und Asbestzement-eindeckungen.
- 5.5. Dachaufbauten (Gauben)  
Dachgauben sind bei allen Dachneigungen zugelassen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben dürfen 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.  
Die Einzellänge einer Einzelgaube darf jedoch nicht mehr als 3,00 m betragen. Die Gaubenhöhe darf das Maß von 1,30 m gerechnet von OK Hauptdach bis Gaubentraufe nicht überschreiten.  
Die Eindeckung hat mit demselben Material wie beim Hauptdach zu erfolgen.
- 5.6. Kniestöcke, Dachüberstände, Traufhöhen  
Das Maß der Kniestockhöhe wird in direkter Abhängigkeit von Dachneigung und Dachüberstand festgesetzt.  
Als Dachüberstand ist an der Traufe das Maß von max. 0,50 m und am Ortgang das Maß von max. 0,30 m zugelassen.  
Die Unterkante der Dachrinne darf jedoch höchstens 0,10 m über der Oberkante-Rohdecke (Decke über EG) liegen. Die Traufhöhe darf max. 3,50 m nicht überschreiten, gemessen wird von OK natürlichem Gelände bis UK-Dachrinne.  
Bei Garagen darf die Traufhöhe das Maß von 2,75 m gemessen von OK natürlichem Gelände bis UK Dachrinne nicht überschreiten.  
Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen sind die gleichen Traufhöhen, Dachneigungen und Dacheindeckungen einzuhalten.  
Der nachfolgende Bauherr hat sich nach der bereits genehmigten Garage zu richten.
- 5.7. Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe (= OKF-EG-Fußboden) darf max. 0,60 m über OK anliegender Fahrbahn liegen.

### 5.8. Fassadengestaltung

Die gesamten Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit hellem Putz auszustatten. Farbige Fassadenanstriche dürfen nur in hellen Farbtönen ausgeführt werden. Anstriche und Baustoffe in grellen oder glänzenden Oberflächen (z. B. Glasbausteine) sind nicht zugelassen. Farbige Betonung der Sockelbereiche ist unzulässig. Teilflächen von Fassaden können bis zu einer anteiligen Fassadenfläche von 30 % in Naturholz verkleidet werden. Die Oberflächenbehandlung dieser Holzverkleidungen sind nur mit lasierenden Anstrichen auszuführen. Grelle, deckende Anstriche sind unzulässig.

6 -

## Grundstücksgestaltung, Einfriedung und Einfahrten

### 6.1. Grundstücksgestaltung

Die natürliche Geländeoberfläche darf durch Abtragungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden.

### 6.2. Einfriedungen und Einfahrten

Gartenzäune bei Grundstücken, bei welchen straßenseitige Einfriedungen lt. Bebauungsplan zugelassen sind, können aus Naturholzzäunen oder hinterpflanztem Maschendraht an Stahlsäulen erstellt werden. Max. Zaunhöhe gemessen ab Oberkante Fahrbahn = 1,0 m. Sockel zur Straßenseite hin dürfen höchstens 10 cm hoch ausgeführt werden.

Bei Holzzäunen darf das Holzwerk nur mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Deckende Anstriche sind unzulässig. Riegel, Pfosten und Befestigungsmittel dürfen straßenseitig nicht vorstehen.

### 6.3. Die im Bebauungsplan vor den Garagen ausgewiesenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Garagen müssen gegen die Straße hin offengehalten werden. Der Abstand zwischen Vorderkante Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mind. 5,50 m betragen. Absperrungen durch Ketten, Schranken, Tore und dgl. sind unzulässig. Tür- und evtl. Torpfeiler dürfen das Maß von 0,30 m in keiner Richtung überschreiten.

Soweit Mülltonnen im Zaunbereich zur Aufstellung kommen sollen, sind diese in Fertigteilboxen unterzubringen und in die Einfriedungsgestaltung zu integrieren.

7 -

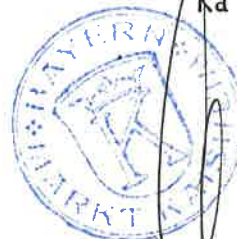
## Immissionsschutz

Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind aus emissionsschutztechnischen Gründen mit Rücksicht auf den Verkehrslärm der Bundesstraße 2 nach Möglichkeit in nordwestlicher Richtung zu orientieren oder, wenn dies planerisch nicht vertretbar ist, wird empfohlen diese Räume mit Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftung auszustatten.

Pflanzungen für öffentliche und private Grünflächen

- 8.1. Im Bereich der 5 m breiten Ortsrandeingrünung im Südwesten des Baugebietes sowie im Bereich der Pufferzone zwischen der nordöstlichen Baugebietsgrenze und der Bundesstraße 2 sind Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Bäumen wie Salweiden, Feldahorn, Hasel, Faulbaum, Schneeball, Ligustern, Hartriegel und dgl. sowie vereinzelt mit Einzelbäumen wie Linden, Eschen, Traubenkirschen und dgl. oder mit jeder Art von Obstbäumen und Beerensträuchern herzustellen.  
Der in der Pufferzone zwischen Baugebiet und Bundesstraße 2 vorhandene Bepflanzungsbestand ist weitgehendst in die Neubepflanzung zu integrieren.
- 8.2. Gemäß Eintrag in den Bebauungsplan ist in die 5 m breite Ortsrandeingrünung an der Südwest-Peripherie des Baugebietes ein Pflegepfad mit 1,0 m Breite anzuordnen.
- 8.3. In der Erschließungsstraße sind öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün lt. Eintragung in den Bebauungsplan ausgewiesen. (Pflanzgebote)  
Die Bepflanzung ist durch den Markt Kaisheim gem. 8.1. sinngemäß vorzunehmen.  
Vor Pflanzung ist Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Kaisheim, den 18. Mai 1993



Oppel, Bürgermeister