



# Bebauungsplan "Spröllweg II" Stadtteil

## Laubenzedel

### 2. Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Laubenzedel "Spröllweg II" wird mit dem Tag der Bekanntmachung der überarbeiteten Neufassung des Bebauungsplanes aufgehoben.

### A. Planzeichen als Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (0,4)

I + D Erdgeschoss und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf.

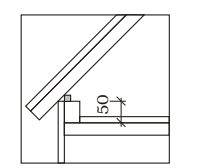
Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Höhenlage: Die Erdgeschoss-Fußboden-Oberkante (EOK) darf max. 0,50 m über der Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße, gemessen in Straßenachse, liegen. Als Messpunkt wird die Mittelachse des gepl. Gebäudes festgelegt. Geländeauffüllungen dürfen an keiner Stelle des Grundstückes die Oberkante (OK) der Erschließungsstraße überschreiten. Die Geländehöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen, das Gelände ist zu den Nachbargrundstücken hin zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist an der Grenze zu dem Nachbargrundstück eine Stützmauer bis 0,15 m über Oberkante Garagenzufahrt zulässig, wenn sie der Befestigung bzw. Abstützung der Garageneinfahrt dient.

Die max. Wandhöhe der Grenzgaragen an der Nachbargrenze von 3,00 m im Mittel bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt und nicht auf das ursprüngliche natürliche Gelände.

Ein Geländeaufmaß bezogen auf Normal Null (NN) ist dem Bauantrag beizufügen.

Kniestock: Ein Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv erforderlicher Fußplatte mit max. 0,50 m ist zulässig.



#### 3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Firstrichtung für Hauptgebäude zwingend

#### 4. Baugestaltung

SD Satteldach Dachneigung: 40° - 48°

Dachüberstände: Traufe max. 0,50 m Ortsgang max. 0,30 m

Dacheindeckung mit naturrotten Dachziegeln oder Dachsteinen, nicht gelackt oder engobiert

Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von max. 1,50 zulässig. Sie müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierende Dachfläche einfügen. Sie dürfen in der Addition nicht breiter als 1/3 der Trauflänge des Gebäudes sein. Sie müssen vom Ortsgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Dacheinschnitte, Dachloggien sowie Turmkerker sind ausgeschlossen. Zur angegebenen Hauptfirstrichtung sind winkeligartige Anbauten zugelassen. Diese Anbauten müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein.

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung, nicht dunkel gestrichen oder dunkel lasiert, zugelassen. Dekorputze und grelle sowie dunkle Farbenstriche sind nicht zulässig. Erdfarbene Töne sind zu bevorzugen.

Blockhäuser sind nicht zulässig.

#### 5. Garagen und Stellplätze

Ein Stauraum von 5,00 m zwischen Grundstücksgrenze und Garage ist einzuhalten. Für Garagen u. Carports sind Satteldächer und versetzte Pultdächer, die der Dachneigung/Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen, Pultdächer von 5° bis 15° mit Blecheindeckungen aus Aluminium oder Titanzink, naturbelassen oder naturrot, und Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

ST Stauraum

GAF Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports

Grundstückszufahrt

#### 6. Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

Sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen (z. B. Gartenlauben, Müllhäuschen, Kleintierställe usw.) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachneigungen und Dachformen werden nicht festgesetzt.

#### 7. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Geh- und Radweg

#### 8. Grünordnung

Zum Auffangen von Regenwasser aus Dachflächen ist auf jedem Grundstück ein Rückhaltebehälter von mind. 1 m³ je angefangene 100 m² Dachfläche herzustellen.

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen sowie die Fläche vor Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

Je 300 m² Grundstücksfläche muss mind. ein einheimischer, standortgerechter Großbaum gepflanzt werden. Ein Eingrünungsplan ist dem Bauantrag beizufügen. Einfriedigungen sind bis max. 1,50 m Höhe einschl. eines max. 0,15 m hohen Sockels zulässig. Gemauerte Einfriedigungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Bei der Durchführung von Pflanzungen im Gehwegbereich ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,50 m von Leitungen der Telekom AG, N-Energie AG und des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Büchelberger Gruppe entfernt sein müssen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen notwendig.

#### Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bäume

Sträucher/Büsche

#### 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kinderspielfeld

Wertstofftonne

Elektrizitätsversorgung

Abwasserbeanlage

20 kV-Leitung

#### 10. Weitere Festsetzungen

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

Im Baugebiet ist ein hoher Grundwasserstand zu erwarten. Kellerräume sollten als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Drainagen sind unzulässig.

Ein aussagekräftiger Entwässerungsplan ist dem Bauantrag beizufügen. Die DIN 1998 ist zu beachten.

Gemäß § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden. Für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht genehmigten Schienenwegen fehlt eine verpflichtende Rechtsgrundlage. Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn Gruppe und der ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn AG können diesbezüglich nicht gestellt werden.

Für das Baugebiet wurde ein Schallschutzgutachten des Ingenieur-Geologischen Instituts Dipl.-Ing. Niedermeyer (igi) eingeholt. Das Gutachten vom 23.04.1991 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In der Zusammenfassung führt das Gutachten aus, dass zur Verbesserung der Geräuschkulisse Schallschutzfenster einzubauen sind, da andere optimierende Schallschutzmaßnahmen nicht durchgeführt werden können.

Im gesamten Baugebiet sind oberirdische Leitungen, wie Freileitungen für die Stromversorgung, für die Telekommunikation o.ä. unzulässig. Die notwendigen Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

#### B. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

z.B. 44/19 Flur Nr. der Grundstücksparzellen

Öffentl. Grünfläche

Offener Graben

#### Nutzungsschablone

WA I + D Art der baulichen Nutzung/ Maß der baulichen Nutzung

GRZ GFZ Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

ED o Bebauung der Grundstücke/ Bauweise

SD 40°-48° Dachform/ Dachneigung

## Bebauungsplan "Spröllweg II" Stadtteil Laubenzedel

### 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

Die Verbandsversammlung des Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss vom 24.09.2004 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.02.05 und 26.08.05 ortsüblich bekanntgemacht, Bekanntmachungen Nrn. 41 und 192.

Zweckverband Altmühlsee

Gerhard Trautner  
Erster Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde erstmals vom 15.02.05 bis 08.04.05 und wiederholt vom 17.08.05 bis 07.10.05 durchgeführt.

Zweckverband Altmühlsee

Gerhard Trautner  
Erster Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender

Der Bebauungsplan hat in den Geschäftsräumen des Zweckverbandes Altmühlsee und im Rathaus der Stadt Gunzenhausen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstmals vom 07.03.05 bis 08.04.05 und wiederholt vom 05.09.05 bis 07.10.05 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 26.08.05 bekanntgemacht.

Zweckverband Altmühlsee

Gerhard Trautner  
Erster Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 14.12.05 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zweckverband Altmühlsee

Gerhard Trautner  
Erster Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Zweckverband Altmühlsee

Gerhard Trautner  
Erster Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender

Aufgestellt am 10.01.2005  
Geändert am 27.07.2005

Bierbaum  
Stadtbaumeister BDA