Satzung des Marktes Wallerstein für das Baugebiet

"Südlicher Ortsrand"

Der Markt Wallerstein erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 1o des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 1o und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom ..... Nr. ..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Südlicher Ortsrand" gilt die von Herrn Friedrich Trautmann ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.11.1982, geändert am 15.o6.1983 und am 2o.o9. 1983 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird für die Bauparzellen 1 mit 5 als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - und für die Bauparzellen 6 und 7 als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
Zulässig sind jedoch nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude und nach § 6 Abs. 2 Nr.2 BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.o9.1977 (GVBl. 1963) angegebenen Höchstwerte für Grundflächen - und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4

Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke für freistehende Wohnhäuser müssen eine Mindestgröße von 8oo m^2 aufweisen.

§ 5

Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise

2. Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, bis zu 5o m^2 und 2,75m Traufhöhe an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn das geplante Straßen- und Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 6

1. Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Sonstige Nebengebäude dürfen nur bis zu einer Größe von 2o m^2 errichtet werden, diese sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

3. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

4. Der Abstand der Garagen zum Straßenrand (Bordstein), bei vorhandenem Gehweg bis zum Gehwegrand (Gehwegabschluß-Grundstücksgrenze) muß mindestens 5,5o m betragen.

§ 7

Gestaltung der Gebäude und Dächer

1. Für die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit Dachziegeleindeckung nur in rot zulässig. Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

2. Bei den Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung für I+D (1 Voll- und Dachgeschoß) muß zwischen 38^{o} und 45^{o} liegen.
   Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden zulässig, die Höhe darf an der Außenkante Mauer, gemessen von Decke bis UK Sparren, 5o cm nicht überschreiten. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der gesamten Gebäudelänge und bis 1,2om Höhe zulässig.
   Dachvorsprünge sind zulässig.
3. Die Traufhöhe, gemessen ab OK Bordstein der Erschließungsstraße darf bergseits 3,5 m nicht überschreiten.

4. Winkelbauten sind zulässig.

5. Die Fassaden sind mit glattem oder leicht gekörntem Außenputz ohne Modestruktur in gedecktem weiß auszuführen.

§ 8

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen einschließlich Sockel an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von o,9o m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Der Lattenzaun darf durch Säulen nicht unterbrochen werden. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Sockel aus Beton oder Naturstein dürfen höchstens 2o cm hoch sein.

2. Flächen vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9

Immissionsschutz

1. Auf den Bauparzellen 4 und 5 sind die Ruheräume nach Nord oder West einzuplanen.

2. Auf den Bauparzellen 6 und 7 sind die Ruheräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) nach Nord oder West einzuplanen.

§ 1o

Bepflanzung und Geländeveränderungen

1. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllen oder Abtragen nur im Rahmen der erforderlichen Anpassung an die Bordsteinführung verändert werden.

2. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 11

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nur so angelegt oder unterhalten werden, daß sie nicht mehr als o,9o m über der Fahrbahnhöhe liegen.

§ 12

Werbeanlagen und Automaten

Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedungen wird nicht erlaubt.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Wallerstein, den 24.10.1983

Markt Wallerstein

(Schürer)

Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries, dem mit Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz (Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG) vom 6. Juli 1982 (GVBl. S. 450) die Aufgaben der Höheren Verwaltungsbehörde übertragen wurden, hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10.02.84, Nr. SG 40 - 62 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Donauwörth, den 10.02.84
Landratsamt Donau-Ries

Dr. Popp
Landrat