

Gemeinde Birkhausen
Landkreis Nördlingen

Satzung

Die Gemeinde Birkhausen, Ldkrs. Nördlingen, erläßt als Satzung nach §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. August 1962 (BVB1. S. 179) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 (BVB1. S. 263) folgenden

Bebauungsplan:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Grabenfeld" gilt die vom Architekten Erwin Penka, Hainfarth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.09.1970, geändert am 4.1.1991, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGB1. I S. 429) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 der BaunutzV aufgeführten Ausnahmen können zu gelassen werden.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BaunutzV angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind verbindlich.

§ 5 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. (2) die offene Bauweise
- (2) Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden an den Grundstücksgrenzen zu errichten, wie die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht. Ausnahmeweise können sie innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Strassen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Kellergaragen sind dann zulässig, wenn die natürliche Hangneigung dies ermöglicht und die Vorschriften über Abfahrtsrampen (§ 3 der Garagenverordnung vom 1.8.1962 GVBl. S. 207) eingehalten werden können.
- (2) Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Gesamtgröße mit 20 qm bebauter Fläche zulässig. In begründeten Fällen kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gestaltung die Bebauung des Grundstückes und seiner Umgebung nicht beeinträchtigt werden und die baurechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden können.
- (3) Bei beidseitigem Grenzsanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeldeckung oder der Ziegeldeckung ähnlichen Steinen zugelassen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firetrichtung ist einzuhalten.
- (2) Nebengebäude und Garagen sind mit flachgeneigten Dächern bei zweckentsprechender Deckung auszuführen. Die Deckung ist in der Tönung der Hauptgebäude anzugleichen.
- (3) Bei Hauptgebäuden II mit ausbaubarem Dachraum muß die Dachneigung einheitlich 48° , bei Gebäuden mit der Bezeichnung I ist die eingeschobige Bauweise höchstzulässig, die Dachneigung beträgt 40° . Die mit II bezeichneten Wohngebäude können ausnahmeweise statt zweigeschoßig mit Dachneigung $28^\circ - 30^\circ$, auch als erdgeschoßiges Gebäude mit ausbaubarem Dachraum zur Ausführung gelangen. Die Dachneigung muß dann $45^\circ - 48^\circ$ betragen. Dachaufbauten sind nur bei ausbaubarem Dachraum zulässig; ihre Höhe darf 1,20 m, ihre Länge $1/3$ (durchgehende oder Summe der Einzellänge) der Dachlänge nicht überschreiten. Die Höhe der Kniestücke, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Kniestockpfette bzw. Schwellholz höchstens 50 cm betragen. Die horizontale Ausladung des Hauptgesimses darf einschl. Dachrinne nicht mehr als 50 cm ausmachen.

§ 8 Sockelhöhen und Aussengestaltung

- (1) Farblich betonte Sockel sind unzulässig
- (2) Die Aussenwände sind zu verputzen und hell zu tönen. Auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- (3) Als Fassadenverkleidung können ausnahmsweise zugelassen werden: Klinker-Verblender bis zu einem Fünftel der gesamten Fassadenflächen, Asbestzementplatten für die gesamten Flächen, Naturstein-Verblender bis zu einem Viertel und für Fensterumrahmungen.

§ 9 Einfriedung

- (1) Zur Einfriedung an den Strassenseiten, deren Höhe insgesamt 1,00 m nicht übersteigen darf, sind grundsätzlich Holzzäune mit senkrechten Staketen anzuordnen. Sockel dürfen höchstens 20 cm hoch ausgeführt werden. Die Zäune müssen in Länge und Höhe Stützen, Halterungen udgl. verdecken, ausgenommen Eingangstore und -türen. Grelle und verschiedenfarbige Anstriche sind unzulässig. Ausnahmsweise können Zäune aus anderen Materialien und anderer Konstruktion zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung und Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Massive Tür- und Torpfeiler dürfen eine Dicke von 50 cm in keiner Richtung überschreiten.

§ 10 Sichtdreiecke

Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten und freizuhaltenden "Sichtdreiecke" dürfen bauliche Anlagen aller Art, Anpflanzungen udgl. in keinem Falle die Höhe von 1,00 m übersteigen.

§ 11 Inkrafttreten

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

Genehmigt gemäß § 11 Bundesbaugesetz mit
Verfügung vom 20.9.1971 Nr. II/7- 307

Birkhausen, den 17. September 1970

geändert am 4. 1. 1971

Nördlingen, den 20. 9. 1971

LANDRATSAMT

Bürgermeister

Wulf B...



Dr. Eberhardt Schmidt

(Dr. Eberhardt Schmidt)
Landrat