

# Unterstell Nr. 4

Satzung der Gemeinde Unterstell, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen für den Bebauungsplan Nr. 3, Erweiterung im Bereich der Flurst. Nr. 33/2, 364, 367, 368.

Die Gemeinde Unterstell, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes -B-BauG- v. 23.6.1960 (BGBl. I.S. 341) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 599), des Art. 107 der Bayer. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- -BaunVO- in der Fassung vom 20.11.1968 (BGBl. I.S. 1238), Berichtigt 1969, (SGBI. IS. 11) folgenden mit Schließen des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom ~~3.3.1976~~ **12.12.1975** Nr. ~~12/75~~ **12/75** : 610-3/2 genehmigte

## S a t z u n g

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes.

Für das Baugbiet im Bereich der Flurst. Nr. 33/2, 364, 366, 367, 368, gilt die vom Architekturbüro Anton Fuchs ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14.7.75, ~~unter dem~~ die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung.

- 1) Das Baugbiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I.S. 1237) als allgem. Wohngebiet -WA- festgesetzt.
- 2) Im allgem. Wohngebiet können ausnahmsweise Läden und tätigen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen werden. (BaunVO, § 4,2)

### § 3 Maß der baulichen Nutzung.

- 1) Die in § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschosflächenzahlen, dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoszahlen sind Höchstgrenzen.
- 4 Mindestgröße der Baugrundstücke.

Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen.

### § 5 Bauweise.

- 1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise, (ausgenommen für Garagen und Nebengebäude).
- 2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen. Werden Garagen mit Nebengebäuden an anderer Stelle als im Bebauungsplan eingezeichnet errichtet, so ist Art. 7, Abs. 5 Bay. BO. maßgebend.
- 3) Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 4) Bei beiderseitigem Grenzabstand sind die Garagen einschließlich der sonstigen Gebäude einheitlich zu gestalten.
- 4) Kellergaragen mit Abfahrtsrampe sind unzulässig.
- 5) Die Garagen sind mindestens im Abstand von 5 m vom Fahrbandrand zu errichten.

### § 6 Gestaltung der Gebäude.

- 1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 2) Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.
- 3) Die Dachneigung muß 28° bis 35° betragen. Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 35 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Traube und Oberkante Sparren.
- 4) Für die endgeschossigen Nebengebäude sind Putz- oder Flachdächer (max. Dachneigung 10°) zulässig. Ausnahmsweise können Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude in gleicher Dachneigung mit Satteldächern errichtet werden.

### § 7 Dachaufbauten.

Nicht zulässig.

### § 8 Sockelhöhe.

- 1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 50 cm über Erdgeschoßoberkante liegen. (Gemessen an der höchstgelegenen Hauptgebäudecke).

### § 9 Fassadengestaltung.

- 1) Alle Gebäude sind mit einem Aussehenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Verputz ist nicht zugelassen.
- 2) Die Verwendung von grellen Farben ist untersagt.

### § 10 Nebenanlagen.

- 1) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 18 qm Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammengefaßt ist.
- 2) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO unzulässig.

### § 11 Einfriedung.

- 1) Die Einfriedungen an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m über Geländehöhe nicht überschreiten. Große Farben dürfen nicht verwendet werden. Betonsockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein.
- 2) Als Zaunart an der Verkehrsfläche wird ein waagrecht oder senkrecht verlaufender Bretterzaun oder Lägerzaun zugelassen. Die Laten bzw. Bretter sind vor den Stützen vorbeizuführen.
- 3) Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.
- 4) Geländebedingte Böschungsmauern sind als Sichtbetonmauern zu errichten.

### § 12 Sichtdreiecke.

Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen usw. von über 0,90 m Höhe über anliegender Fahrbahnoberkante (Achse) nicht zugelassen.

### § 13 Inkrafttreten.

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

Unterstell, den **12.12.1975**



( 1. Bürgermeister )



( 1. Bürgermeister )



( 1. Bürgermeister )

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BauG vom ..... bis ..... bei der Gemeindeverwaltung Unterstell öffentlich ausgestellt.

Unterstell, den **24.3.1976**

..... ( 1. Bürgermeister )

b) Die Gemeinde Unterstell, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen hat am **14.10.1975** mit Beschluß des Gemeinderats den Bebauungsplan gemäß § 10 als Satzungsbeschluss genehmigt.

Unterstell, den **15.10.1975**

..... ( 1. Bürgermeister )

c) Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **24.3.1976** Nr. **12/75-3/2** genehmigt. In Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem BauG, auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327), geändert durch Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) und Verordnung vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.

Neuburg an der Donau, den .....

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen

( Siegel )

..... i.A.

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom **24.3.1976** bis **24.3.1976** in Unterstell gemäß § 12, Satz 1 BauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am **23.10.1976** Ortsüblich durch **Auslegung im Gemeindefeld** bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauG rechtsverbindlich.

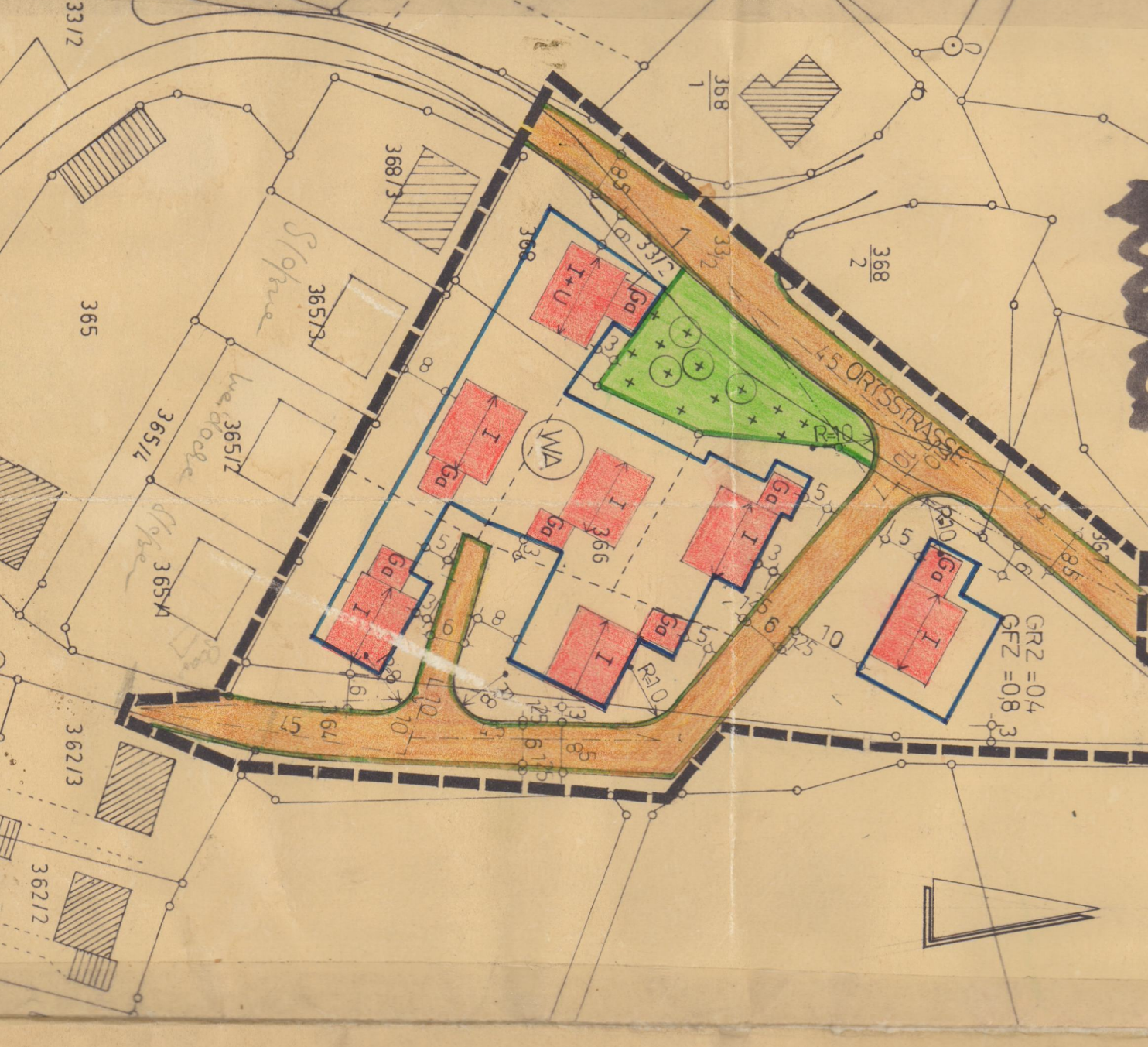
Unterstell, den **24.3.1976**

..... ( 1. Bürgermeister )

M 1 : 1000  
RAIN AM LECH 14. JULI 1975  
ENTWURFSVERFASSER  
Erweiterter Bebauungsplan 3  
8859 Bundesallee



ANTON FUCHS  
8859 ARNHEIM  
M.W.V. 3.1.48



- Planzeichenerklärung für die Festsetzungen
- ==== Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - ==== Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BaunVO)
  - Baugrenze
  - Straßen- und Grünflächen Begrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe in Metern
  - I 1 Vollgeschos (Erdgeschos)
  - 1 Vollgeschos (Erdgeschos) mit ausbaubarem Unterschos
  - I+U Sichtdreiecke an der Straße
  - Firstrichtung der Wohngebäude
  - Abstandsmaße in Metern
  - R-10 Radius der Straßenkurve in Meter zu erhaltender Baumbestand
  - GRZ-04 (Grundflächenzahl)
  - GRZ-08 (Geschosflächenzahl)
  - Planzeichenerklärung für Hinweise
  - bestehende Flurstücksgrenzen
  - Vorschlag für Sittierung der Garagen- und Nebengebäude
  - bestehende Wohngebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - 368 Flurstücksnummern
  - Vorschläge zur Grundstücksteilung