

Gemeinde Obermeitingen Bebauungsplan und Grün- ordnungsplan „Ost I“

Textteil Bereich
1. Änderung



LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.: 08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

Auftraggeber : **Gemeinde Obermeitingen**

Hauptstraße 23
86836 Obermeitingen

vertreten durch:

Herrn 1. Bgm. Clemens Weihmayer

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser : **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@mm.lars-consult.de
www.lars-consult.de

Harald Zettler, Dipl.-Ing.

Gegenstand : **Bebauungsplan „Ost I“ 1. Änderung**
Gemeinde Obermeitingen

Ort, Datum : Memmingen, 29.11..2005

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung).

Maß der baulichen Nutzung

1.2 0,35 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß.

1.3 II Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO; **wobei das Zweite Geschoss bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdach im Dachgeschoss liegen muss.**

1.4 ROK Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV). Sie wird sowohl für das Wohngebäude als auch für die Garage bzw. den Carport festgesetzt. Sie darf max. 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

1.5 Firsthöhe Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV) gemessen am höchsten Punkt des Daches bezogen auf die Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 10,50 m betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

2.1 Abstandsflächen Für die **Abstandsflächen** von Gebäuden gilt in jedem Fall Art. 6 der BayBO. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze in Grenzbebauung gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.

2.2 SD/PD/WD Dachform Satteldach Pultdach und Walmdach bzw Krüppelwalmdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen in Planzeichnung). Firstrichtung des Hauptgebäudes bzw. der Garage / Carport ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Die Dachform Satteldach/Pultdach/Walmdach bzw Krüppelwalmdach gilt nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen, Nebengebäude,

2.3 DN 35° - 45° Dachneigung für Satteldach Pultdach und Krüppelwalmdach; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Grad als Mindest- und Höchstmaß. Festgesetztes Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO;).

Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern und Krüppelwalmdächern zwischen 35° und 45°, bei Pultdächern zwischen 12° und 28°.

Dachneigung für Walmdächer max. Dachneigung 25°;

Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

Sie kann bis zu 5° weniger betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig

2.4 Kniestock

Kniestöcke nur für Gebäude mit Satteldach und Pultdach und Krüppelwalmdächer(gemessen an der Innenwand von OK Fertigboden bis UK Sparren) sind als Höchstmaß bei 2 Vollgeschossen bis zu 1,0 m zulässig.

Kniestöcke für Walmdächer sind nicht erlaubt, max. Höhe der Traufpfette 20 cm;
Garagen dürfen keine Kniestöcke haben. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.5 Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachplatten in Rot bzw. Rotbraunen Tönen zulässig. Ausnahmsweise können, **außer Blechdächer**, andere Materialien und Farben;; zu gelassen werden. Dachrinnenverblendungen sind nicht erlaubt. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.6 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

- Bauweise als Einzelhaus.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum

nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.
Die Vorsprungsbreite von Erkern gegenüber der Fassade des Hauptgebäudes darf maximal 30% der Seitenlänge des Erkers betragen.

2.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) **nur bei Satteldach Pultdach und Krüppelwalmdächern** sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "stehende Gaube" genannt) oder als Schleppgaube (letztere zulässig ab einer Mindest-Dachneigung des dazugehörigen Daches des Hauptgebäudes von 40 ° und ab einer Mindest-Neigung der Gaube zur Horizontalen von 15 °).
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): max.2,70 m.
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m.
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m.
- **Dachaufbauten bei Walmdächern sind nicht zulässig;**

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2.8 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 0,70 m betragen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig.