

Gemeinde Langenaltheim

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Bebauungsplan "Natterwiese II"  
in Langenaltheim

### S a t z u n g

zum Bebauungsplan "Natterwiese II"

Die Gemeinde Langenaltheim erläßt aufgrund der  
§ 2 Abs. 1, Satz 1 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches  
(BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom  
27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) folgende

#### Bebauungsplansatzung:

- § 1 Für das Baugebiet "Natterwiese II" in Langenaltheim gilt der vom Planungsbüro Prechter in Harburg gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2000, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.
- § 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bebauungsplan "Natterwiesen II"

Zeichenerklärung im Sinn der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

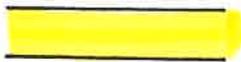
A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN



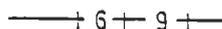
Grenze des Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



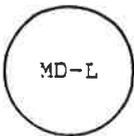
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



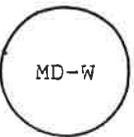
Maße für Straße und Vorgarten bzw. Abstand



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO haben Gültigkeit.



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, ohne die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO haben Gültigkeit.



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, ohne die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO. Landwirtschaftl. Nutzungen sind insoweit zulässig, als das sonstige Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Zulässig sind z.B. landw. Nebengebäude, Bergehallen, Schleppergaragen. Ställe sind nur für Kleintierhaltung bis 0,5 Großvieheinheiten und für bis zu 3 Pferde pro Grundstück zulässig. Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO haben Gültigkeit.



Baugrenze



Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb des Baugebietes

I+D

1 Vollgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, höchstzulässig 2 Vollgeschosse, wobei das obere Geschoß im Dachraum liegen muß, Dachneigung 27° bis 38°; die eingeschossigen Nebengebäude mit der gleichen Dachneigung des Hauptgebäudes.

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß an den seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 5 BayBO und nur zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig sind.

Außerhalb der Baugrenzen sind Bauvorhaben nach § 7 Abs. 4, sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO hat im gesamten Planbereich Gültigkeit.

An den Hauptgebäuden sind Krüppelwalm-, Pult- bzw. Flachdächer nicht zugelassen. Bei allen Gebäuden ist nur naturrote Ziegelddeckung oder Deckung mit ähnlichen Materialien zugelassen.

Turmartige Anbauten werden ausgeschlossen.

Die Hauptgebäude der Parzellen Nr. 1 bis 9 dürfen talseits die Höhe von 4,75 m gemessen von der Erschließungsstraße bis zur Traufe nicht überschreiten.

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden und mit gebrochenen Farbtönen zu tünchen oder zu streichen. Auffallende Putzmuster sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz und Natursteinen zulässig. Fassadenverkleidungen mit anderen Materialien sind nicht zugelassen.

An den Straßenseiten ist eine Einfriedung bis zu 1,00 m Gesamthöhe zugelassen. Als Baustoffe sind nur Holz, Metall, Mauerwerk und Natursteine zulässig. Ebenfalls zugelassen ist eine in der Höhe lediglich zurückgeschnittene Hecke. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,15 m zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist die Einfriedung bis 1,50 m Höhe zugelassen. Hier ist auch ein Drahtzaun erlaubt. Ausgeschlossen sind Einfriedungen aus Kunststoff und Sichtbeton oder rohem Beton, der nicht mit den o.g. zugelassenen Materialien verkleidet ist.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind -soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden- dem Gebiet angepaßt zu begrünen und zu bepflanzen.

Gehölzplantagen und Hecken sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Sie müssen einen Abstand von 2,50 m zu den in der Erde verlegten Versorgungsleitungen haben, oder es sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Die Beläge für Zufahrten, Park- und Stellflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Das Maß der versiegelten Flächen auf dem Grundstück darf 50 % nicht überschreiten.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist in ausreichend großen Zisternen zurückzuhalten und für die Bewässerung von Grünanlagen und Hausgärten zu verwenden. Die Überläufe der Zisternen sind in den Untergrund auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich, kann auch in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Versorgungs- u. Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Erdgraben mitzuverlegen.

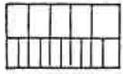
B) F Ü R D I E H I N W E I S E

 Bestehende Grundstücksgrenze

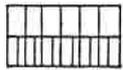
 Geplante Grundstücksgrenze

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

P5 Parzellenummerierung



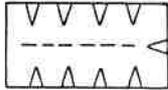
Vorhandenes Hauptgebäude mit 1 bzw. 1 1/2 Vollgeschossen



Vorhandenes Hauptgebäude mit 2 bzw. 2 1/2 Vollgeschossen



Vorhandenes Hauptgebäude mit 3 Vollgeschossen



Vorhandenes landwirtschaftliches Betriebsgebäude



Vorhandenes Nebengebäude



Fläche für Garage mit Zufahrt/Stellplatz



Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche; niederkroniger Laubbaum

1017

Flurstücksnummer (allgemein quergesetzt)