

Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde
=====

Unterhausen im Lkrs. Neuburg/Do.
=====

Die Gemeinde Unterhausen erläßt auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes-BBauG-vom 23.6.60(BGBl.I.S.341) und Art.107 der Bayer.-Bauordnung -Bay.BO. -vom 1.8.62(GVBl.S.179) folgende mit EntschlieÙung des Landratsamtes Neuburg vom...*12.9.1968*... Nr.*II 17-288/68-12.64-3/2* genehmigte

S a t z u n g
=====

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das im Planblatt des Architekten Peter Zwack in Neuburg, gefertigte.....*Ma. 1968*... ergänzt im als Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezeichnete Gebiet, das insbesondere die Grundstücke und Teile der Grundstücke Plan. Nr. 757,765, 766,767,768,769,769/1,772, der Gemeinde Unterhausen enthält.

Die Festsetzungen im genannten Planblatt bilden zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Unterhausen.

§ 2

Art der Nutzung

- 1) Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen zugelassen werden. Die übrigen Ausnahmen des § 4 Abs.3 der Baunutzungsverordnung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte des § 17 Abs.1 BauNVO werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

§ 4

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen.

§ 5

Bauweise

- 1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs.2 die offene Bauweise.
- 2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.
- 3) Bei beiderseitigem Grenzbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Gebäude einheitlich zu gestalten.

§ 6

Stellung der Gebäude

Für die Firstrichtung der Wohngebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung u. Gebäudehöhe.

- 1.) Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer.
- 2.) Die Dachneigung muß liegen:
 - a) Bei den mit I und II bezeichneten Gebäuden zwischen 30 und 35 Grad.
 - b) Bei den mit I + DG bezeichneten Gebäuden zwischen 45 und 50 Grad.
- 3.) Dachdeckung:
 - a) Die mit I und II bezeichneten Gebäude, sind mit engobierten Flachdachziegeln einzudecken.
 - b) Die mit I + DG bezeichneten Gebäude sind mit engobierten Biberschwänzen einzudecken.
- 4.) Für die erdgeschossigen Nebengebäude, die nicht unmittelbar mit den Hauptgebäuden verbunden sind, sind nur flache Pultdächer(max.Neigung 10 Grad) oder Satteldächer zulässig.

§ 8

Sockelhöhe

- 1.) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss-Fußboden) darf nicht mehr als 35 cm über das Gelände hinausragen. Bei Gebäuden am Hang ist dieser Abstand auf der höchstgelegenen Seite des Gebäudes zu nehmen.
- 2.) Das natürliche Gefälle darf durch Auffüllen oder Abtragen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

§ 9

Außengestaltung

- 1.) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen.
- 2.) Die Verwendung greller Farben ist untersagt.
- 3.) Sockel aus Betonformsteinen mit Bossenmarkierung sind untersagt.

§ 10

Nebenanlagen

- 1.) Auf jedem Baugrundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude mit höchstens 20 qm Grundfläche errichtet werden, das mit der Garage unter einem Dach zusammengefaßt ist.
- 2.) Ausnahmen können aus wichtigen Gründen zugelassen werden.
- 3.) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen im Sinne des Art. 7 Abs. 2 Bay. BO unzulässig.

§ 11

Garagen

Garagen aus Wellblech oder ähnlichen leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Kellergeschoss, soweit sie eine Rampe erfordern sind unzulässig.

§ 12

Einfriedungen

- 1.) Die Höhe der Einfriedung einschl. des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgesetzt.
- 2.) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten, gehobelten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
- 3.) Eingangstüren und Eingangstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen. Die Pfeiler müssen in Sichtbeton ausgeführt werden und dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein. Dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn es aus stat. Gründen erforderlich ist.
- 4.) Geländebedingte Böschungsmauern sind als Sichtbetonmauern zugelassen.
- 5.) Zwischen den Grundstücken sind ~~als~~ Einfriedungen nur als Spannzäune bis zu 1,00 m Höhe mit lockerer Strauchbepflanzung zulässig.

- 6.) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5,00 m beträgt.
- 7.) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1-6 können zugelassen werden, wenn sie mit der beabsichtigten Gestaltung des Straßenbildes vereinbar sind, und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

§ 12

Inkrafttreten

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

Unterhausen, den 8.6.1968



.....*Stausser*.....
(1. Bürgermeister)

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom ...8.6.1968.. bis .14.7.1968 inUnterhausen..... öffentlich ausgelegt

Unterhausen, den 23.7.1968



.....*Stausser*.....
(1. Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Unterhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.7.1968 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Unterhausen, den 23.7.1968



Stamm
.....
(1. Bürgermeister)

c) ~~die Regierung~~ (Das Landratsamt
Neuburg a. d. Donau) hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung (Ver-
fügung) vom **10. Sep. 1968** Nr. *II/7-2988/68-Az. 6/0-3/2* gemäß § 11
BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober
1963 (GVBl. S.194-) genehmigt.

Neuburg a. d. Donau den **10. Sep. 1968**
.....
I.A.



[Signature]
.....
(Leidenheimer)
Oberregierungsrat

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom
bis in gemäß § 12 Satz 1 BBauG
öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind
am ortsüblich durch be-
kannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz
3 BBauG rechtsverbindlich.

....., den

(Siegel)
(1. Bürgermeister)

7

Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Unterhausen

=====

Aufstellung der Plannummern und Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke.

<u>Plannummer</u>	<u>Grundstückseigentümer</u>
757	Gemeinde Unterhausen
765	Josef Burzler
766	Andreas Brandl
767	Erich Stellmacher
768	Albert Burzler
769	Josef Burzler
769/1	Josef Burzler
772	Gemeinde Unterhausen

Neuburg, 10. Mai 1968

P. Zweck
P. Zweck, Architekt