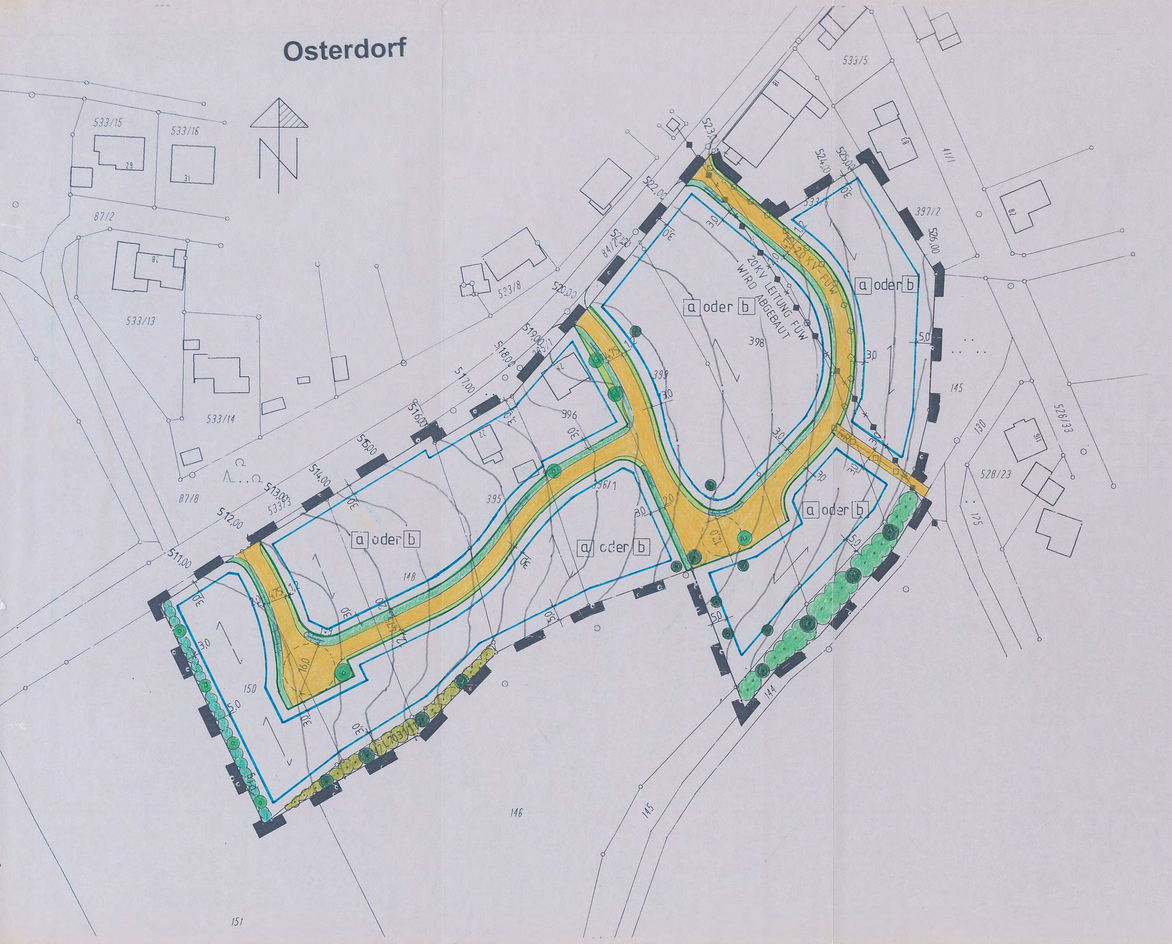



SCHEMASCHNITT M = 1:200

| WA | I: ( EG + I ) verbleibendes Dachgeschoss u. UG kein Vollgeschoss |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| o E | SD 22° - 28° |
| Th max = 5,3 m bergseitig | Kniestock 1,20 - 2,20 m |

| WA | II/D UG kein Vollgeschoss |
|---|---|
| 0,4 | (0,8) |
| o E | SD 35° - 48° |
| Th max = 3,8 m bergseitig | Kniestock max 0,75 m |




## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

II/D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon eines im Dachgeschoß

II ( EG + I ) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ( Erdgeschoß EG + Obergeschoß )

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

TH max.5,30 m — Traufhöhe max. 5,30 m hangseitig im Bereich b

TH max.3,80 m — Traufhöhe max. 3,80 m hangseitig im Bereich a

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsfläche

F + R — Fuß u. Radweg

Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Hauptversorgungsleitung oberirdisch ( 20 KV - Leitung FÜW wird im Zuge der Erschliessungsarbeiten abgebaut)

Hauptversorgungsleitung Unterirdisch ( 20 KV - Leitung FÜW )

**Grünfläche**

Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

Anpflanzung von Bäumen ( ohne Standortbindung)

Pflg — Anpflanzung von Sträuchern Pflanzgebot

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

L 7031/117 — Schützenswerte Landschaftsbestandsteile mit besonderer Pflanzen - und Tierwelt ( Biotop mit Nummer und Biotopkartierung)

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SD — Satteldach

z. B. 35°- 48° — Dachneigung von - bis

Hauptfirstrichtung zwingend

3,0 — Maße in m

## PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

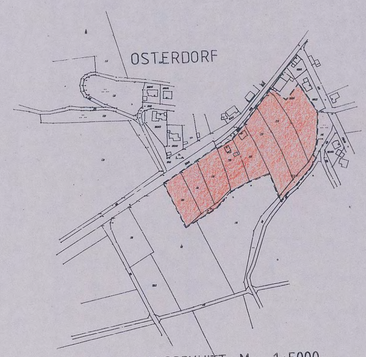
712 — Flurnummer

512,00 — Höhenschichtlinie

Versickerungsgraben

**Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform und Neigung |
| Traufhöhe | Kniestockhöhe |




LAGEPLANAUSSCHNITT M = 1:5000

GELTUNGSBEREICH

## Verfahrensvermerke

Die Stadt Pappenheim hat in der Sitzung vom **09.09.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet " Bügeläcker " im Ortsteil Osterdorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am **04.01.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Pappenheim, den 08. FEB. 2001

Siegel

Krauß 1.Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes „ Bügeläcker " im Ortsteil Osterdorf hat in der Zeit vom 24. FEB. 2000 bis 15. MRZ. 2000 stattgefunden.

Pappenheim, den 08. FEB. 2001

Siegel

Krauß 1.Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „ Bügeläcker " im Ortsteil Osterdorf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. OKT. 2000 bis einschließlich 30. NOV. 2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18. OKT. 2000 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegefrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Pappenheim ,den 08. FEB. 2001

Siegel

Krauß 1.Bürgermeister

Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluß des Stadtrates vom 07. DEZ. 2000 den Bebauungsplan „ Bügeläcker " im Ortsteil Osterdorf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Pappenheim ,den 08. FEB. 2001

Siegel

Krauß 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 14. DEZ. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan „ Bügeläcker " im Ortsteil Osterdorf nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Pappenheim während der üblichen Dienststunden bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan „ Bügeläcker " im Ortsteil Osterdorf ist mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Pappenheim, den 08. FEB. 2001

Siegel

Krauß 1.Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "BÜGELÄCKER"

**im Ortsteil Osterdorf der Stadt Pappenheim**

**Planblatt M 1: 1000**
**Teil A**
Stand, 14.09.2000

**Pleinfeld, den 29. Mai 2000**

Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Ellinger Str. 8 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602


a oder b
a oder b
a oder b
a oder b
20KV LEITUNG FÜW
WIRD ABGEBAUT
20 KV-FÜW
533/15
533/16
87/2
533/13
533/14
87/8
533/8
523/8
84/2
397/2
398
399
396
395
396/1
148
150
146
145
144
528/23
523,00
522,00
521,00
520,00
519,00
518,00
517,00
516,00
515,00
514,00
513,00
512,00
511,00
526,00
525,00
524,00

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

II/D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon eines im Dachgeschoß

II ( EG + I ) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
( Erdgeschoß EG + Obergeschoß )

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze

(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

TH max.5,30 m — Traufhöhe max. 5,30 m hangseitig im Bereich [b]

TH max.3,80 m — Traufhöhe max. 3,80 m hangseitig im Bereich [a]

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

F + R — Fuß u. Radweg

Straßenbegrenzungslinie

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung oberirdisch ( 20 KV - Leitung FÜW
wird im Zuge der Erschliessungsarbeiten abgebaut)

Hauptversorgungsleitung Unterirdisch ( 20 KV - Leitung FÜW )

### Grünfläche

Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

Anpflanzung von Bäumen
( ohne Standortbindung)

Pfg — Anpflanzung von Sträuchern
Pflanzgebot

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

L 7031/117 — Schützenswerte Landschaftsbestandsteile
mit besonderer Pflanzen - und Tierwelt
( Biotop mit Nummer und Biotopkartierung)

## Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SD — Satteldach

z. B. 35° - 48° — Dachneigung von - bis

Hauptfirstrichtung zwingend

3,0 — Maße in m

## PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

712 — Flurnummer

512,00 — Höhenschichtlinie

Versickerungsgraben

**Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform und Neigung |
| Traufhöhe | Kniestockhöhe |




LAGEPLANAUSSCHNITT M = 1:5000

GELTUNGSBEREICH

# Bebauungsplan „ Bügeläcker „ im Ortsteil Osterdorf Stadt Pappenheim

## Teil B Festsetzungen durch Text

Stand 14.09.2000

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind 2 Vollgeschosse, davon wahlweise:

• ein Geschoß im Untergeschoß und ein Geschoß im Dachgeschoß.
( Untergeschoß kein Vollgeschoß ) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a].

oder

• Erdgeschoß und Obergeschoß ( Jurabauweise )
( Untergeschoß und verbleibendes Dachgeschoß kein Vollgeschoß ) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b].

2.2 Je Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig

### 3. Bauweise

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art 6 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten. Die Errichtung von nach BayBO Art. 7 (4) zulässigen Garagen und deren Nebenräume, ist auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig.

3.4 Die dargestellten Haupfirstrichtungen sind einzuhalten.

### 4. Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen
Die Dachneigung zusammengebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen.

4.2 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen ( Carports ) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Das für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe für bergseitig erschlossene Grenzgaragen maßgebliche Gelände wird als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhe der Linie wird durch die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze an der die Garage errichtet wird bestimmt..

4.4 Bei einer Wohneinheit/Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, bei zwei Wohneinheiten/Gebäude sind 3 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

## 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten

5.2 In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a] sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° vorgeschrieben.

In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b] sind für Haupt-, Nebengebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24°- 28° vorgeschrieben.

Krüppelwalme und turmartige über die Dachfläche ragende Aufbauten sind nicht zulässig.
Der Dachüberstand darf bezogen auf den Hauptbaukörper am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

5.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Schlepp- oder Satteldachgaube mit einer maximalen Breite von 1,3 m für Satteldachgauben und einer maximalen Breite von 2,2 m für Schleppdachgauben zulässig.
Der Abstand von Gauben untereinander muß mindestens 1,5 m, der Abstand zur Giebelwand muß mindestens 2,0 m betragen. Je Dachseite darf die Summe der Breite von Dachgauben maximal 1/3 der Trauflänge betragen.
Erker sind als deutlich untergeordnete Bauteile zu gestalten. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.
Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig.
Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,0 m eingehalten wird.

5.4 Dacheindeckungen sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone [a] mit roten Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton oder in Verbindung mit der Nutzungsschablone [b] wahlweise auch mit legschieferartigen Eindeckungen herzustellen.

5.5 Außenwände sind soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen zu verputzen. Grelle Farbtöne und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten, sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig.
Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.

5.6 Im Dachgeschoß von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen mit Ausnahme von Grenzgaragen ist
in Verbindung mit Nutzungsschablone [a] ein Kniestock mit maximal 75 cm Höhe,
in Verbindung mit Nutzungsschablone [b] ein Kniestock mit einer Höhe zwischen 1,8 und 2,2 m
gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren zugelassen.

Fenster sind, soweit nicht kleinformatig ( Fensterhöhe max. 60 cm ) in Verbindung mit der Nutzungsschablone [b] ausgeführt, als stehende Rechtecke auszubilden.

5.8 Die Traufhöhe darf in Verbindung mit Nutzungsschablone [a] hangseitig max. 3,8 m, in Verbindung mit Nutzungsschablone [b] hangseitig max. 5,3 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußboden darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe liegen.

5.9 Die Errichtung von Gebäuden als Holzkonstruktion ist zulässig.

## 6. Einfriedungen

6.1 Zäune zur öffentlichen Vekehrsfläche sind als Holzzaun mit senkrechter Brett- oder Lattenschalung, verdeckter Tragkonstruktion in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Die Zaunoberkante ist geradlinig auszuführen. Die Gesamthöhe des Zaunes muß größer als 90 cm sein und darf höchstens 1,2 m betragen. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von maximal 15 cm zulässig und sind in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Abtreppungen herzustellen. Pfeiler aus Naturstein, Mauerwerk oder Beton sind mit einem maximalen Querschnitt von 30/30 cm und einer Höhe von maximal 20 cm über der Zaunhöhe zulässig.

6.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendraht mit maximal 1,3 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.

## 7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen der nicht überbauten Flächen sind auf 30% der verbleibenden Grundstücksfläche zu beschränken.

7.2 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm ( z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Natursteinund Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge ) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

## 8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m3 je 100 m2 angeschlossener Fläche wird empfohlen.

## 9. Grüngestaltung

9.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, daß nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Die Höhe der Hecken wird zum Nachbargrundstück auf 1,80 m, zur Straße auf Zaunhöhe begrenzt.

9.2 Die festgesetzte Randbepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten. Auf den Bauparzellen festgesetzte Randbepflanzungen sind als mindestens 3 - reihige Hecke mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Im Abstand von 10 m ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Als Obstbäume sind heimische an den Standort angepaßte traditionelle Obstsorten zu verwenden.
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan einschließlich Pflanzliste vorzulegen.
Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen.

## 10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Verlegung von Leitungen der Stromversorgung und Leitungen für Telekommunikationsanlagen nicht zulässig.

## 11. Grundstücksteilung

11.1 Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung der Stadt Pappenheim zulässig.

Pappenheim, den 08. FEB. 2001

Stadt Pappenheim

1. Bürgermeister

STADT PAPPENHEIM BAYERN

14. SEP. 2000

Stadtratsbeschluß vom .....