

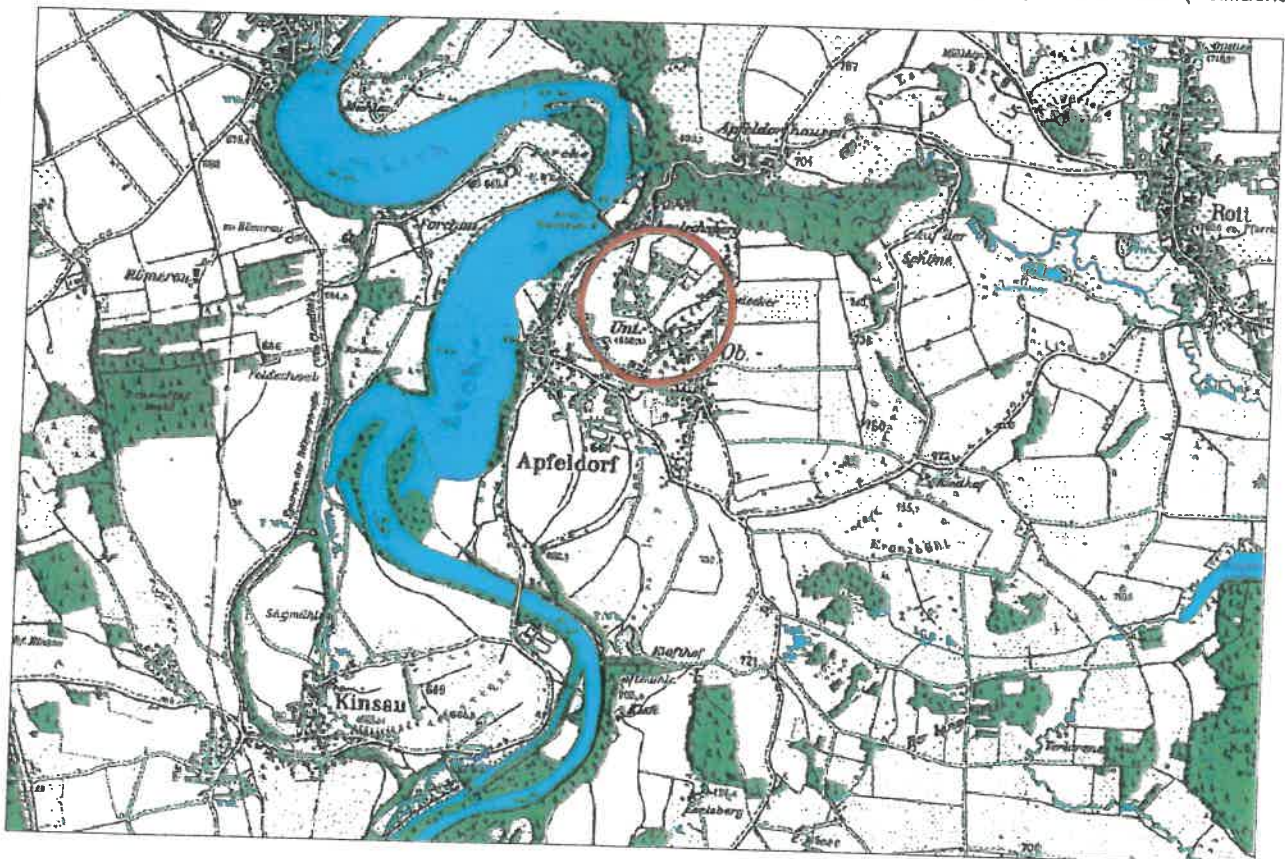
# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



## "Römerring-Südost" Gemeinde Apfeldorf am Lech

unter Berücksichtigung der 1. Änderung vom 16.01.2013

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE DER FLURNUMMERN 383/1, 400, 400/1, 400/2, 401(Teiffläche), 402 und 403 (Teiffläche)





**Anlage zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes  
„Römering-Südost“**

Fassung vom 12.09.2011

Apfeldorf, den 16. Jan. 2013

**Unterschrift**

**MASSTAB 1 / 1000**

# BEBAUUNGSPLAN

## "RÖMERRING-SÜDOST"

Die Gemeinde Apfeldorf erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO -  
und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG :

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. Bau GB
  - 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Folgende Vorhaben sind unzulässig:
    - Schänk- und Speisewirtschaften
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
  - 2.1.1 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,16
  - 2.1.2 Grundfläche z.B. GR 120qm
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
    - Haustyp ID - Zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschöß nur als Dachgeschöß zulässig ist.
    - Haustyp II - Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl bzw. Grundfläche darf durch Anlagen (Garagen und ihre Zufahrten) nach § 19 Abs. 4. BauNVO um 70 % überschritten werden.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
  - 3.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
Als Wohngebäude zählen Einzelhäuser und Doppelhaushälften.
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
  - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - 4.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
  - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten
5. Bauliche Gestaltung; von Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden
  - 5.1 Haustyp ID: E + D, siehe Schemazeichnung unter D.  
Festsetzung der max. Wandhöhe des Schnittpunkts zwischen Außenwand und Dachdeckung, gemessen von der Oberkante des EG-Rohfußbodens: 4.50 m.  
Festsetzung der max. Firsthöhe auf 4.30 m, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachdeckung. Dachneigung: 28° bis 38°.  
  
Zudem darf im WA1 die Höhe des Kniestocks 1,635 m nicht überschreiten. Der Kniestock wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenkante der Außenwand.

- 5.2 Haustyp II: E + 1, siehe Schemazeichnung unter D.  
 Festsetzung der max. Wandhöhe des Schnittpunkts zwischen Außenwand und Dachdeckung gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens: 6.20 m.  
 Festsetzung der Mindestwandhöhe des Schnittpunkts zwischen Außenwand und Dachdeckung gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens: 5.20 m.  
 Festsetzung der max. Firsthöhe auf 3.50 m, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachdeckung. Dachneigung 28° bis 35°  
 Ebenfalls zulässig Haustyp ID (nach Festsetzung 5.1)
- 5.3 Die Hauptbaukörper sind auf rechteckigem Grundriss zu planen.  
 Das Verhältnis Giebelbreite zu Gebäudelänge muß mindestens 1 : 1,2 betragen.
- 5.4 Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten und gemeinsam zu errichten.
- 5.5 Gauben sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.  
 Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 Dachüberstand: Traufseitig ist ein Dachüberstand von mindesten 40 cm, giebelseitig von mindestens 60 cm einzuhalten.
- 5.6 Höheneinstellung:  
 Im WA 1-3 gilt: Der Erdgeschossrohfußboden darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der das Grundstück tangierenden Straßenkante liegen.  
 Im WA4 gilt: Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 665,86 m üNN liegen.  
 Das vorhandene Gelände ist in den Eingabep länen durch Höhenkoten darzustellen.
- 5.7 Es sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot oder braun zu verwenden. Wintergärten und sonstige untergeordnete Anlehnbauten können auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.
- 5.8 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind verputzte, in hellen Tönen gestrichene Mauerflächen oder Holz zulässig.  
 Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.9 Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Anlehnbauten ist auch Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen oder Aluminium zulässig.
- 5.10 Garagen  
 Dachform für freistehende Garagen: geneigtes Dach, 28° bis 38° Dachneigung, max. wie Hauptgebäude  
 Ins Haupthaus integrierte Dachfläche der Garage: gleiche Dachneigung wie Haupthaus  
 Für die Ausführung und die Grenzabstände von Garagen gelten ansonsten die Festlegungen der BayBO.
6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken; § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB
- 6.1 Es gilt die gemeindliche Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung).
- 6.2 Entlang der Straße dürfen max 9.00 m für private Stellplätze und Zufahrten benutzt werden.
- 6.3 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6.4 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine,etc.)
7. Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Im Wohngebiet entlang der Straßenfront können nur Holzzäune verwendet werden, die nicht mit grellen Farben behandelt werden dürfen. Die Höhe beträgt max. 0.90 m über OK Gelände, gemessen am Fahrbahnrand.
- 7.2 Im Sichtdreieck ist die Bepflanzung auf 0.90 m Höhe zu begrenzen.
8. Grünordnung
- 8.1 Gehölzarten und Qualitäten - Liste für die privaten Grünflächen  
 (1) Bäume der 1. Wuchsklasse  
 Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 14-16 cm  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata - Winterlinde

(2) Obstgehölze  
Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm  
**Äpfel:** geeignete Sorten  
Berner Rosenapfel  
Croncels  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel  
**Birnen:** geeignete Sorten  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
**Kirsche:** geeignete Sorte  
Hedelfinger

(3) Heister  
Mindestqualität: 2 x v. H. 150 -175 cm  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

(4) Sträucher  
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 -100 cm  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Waldhasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Evonymus europaeus - Pfaffenhüttchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Salix caprea - Sal-Weide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern  
Wildrosen



(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:  
Abies concolor - Grautanne  
Abies koreana - Korea-Tanne  
Abies nordmanniana - Nordmanns-Tanne  
Cedrus atlantica „Glauca“ - Blauzeder  
Chamaecyparis alle Arten  
und Sorten - Scheinzypresse  
Juniperus media - Zuchtform des Wacholders  
Picea omorika - Omorika-Fichte  
Picea pungens „Glauca“ - Blau-Fichte  
Pseudotsuga menziesii - Douglasie  
Taxus media - Zuchtform der Eibe  
Thuja occidentalis - Abendländischer Lebensbaum  
Thuja plicata - Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica* *Atripunicia* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

- 8.2 Je Grundstück ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen ein Obstbaum nach Ziff. 8.1 (2) zu pflanzen.
- 8.3 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 8.4 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 8.5 Die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist als naturnahe Hecke überwiegend aus Gehölzen nach Ziff. 8.1 (3) und (4) auszubilden.
- 8.6 In den als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen ist eine Befestigung und Verdichtung der Bodenfläche, sowie eine Bebauung mit Nebengebäuden nicht zulässig.
- 8.7 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN NACH PlanzVO

### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung von Flächen mit  
anderer Art und Maß der baulichen Nutzung

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB und § 16 BauNVO

- 2.1 **WA** Art der baulichen Nutzung  
" ALLGEMEINES WOHNGEBIET " nach § 4 BauN

Folgende Vorhaben sind unzulässig:  
Schank -und Speisewirtschaften  
Gartenbaubetriebe  
Tankstellen

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Systemschnitte D.4)

- 2.2.1 **ID** Zwei Vollgeschosse, wobei das zweite VG nur DG

- 2.2.2 **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 2.3 **GRZ 0.16** Angabe der maximalen Grundflächenzahl


- 2.4 **GR 120** Angaben der überbaubaren Grundfläche in m<sup>2</sup>

- 2.5  Vermaßung in Metern

### 3. Bauweise

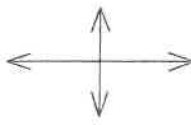
- 3.1 **O** Offene Bauweise § 22 BauNVO

- 3.1.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.1.2  nur Einzelhäuser zulässig

### 3.2 Baugrenzen

- 3.2.1  Baugrenze

- 3.3  Hauptfstrichtung parallel oder senkrecht zur Straße,  
Drehung max. 15° zur Ausrichtung der Dachfläche nach Süden

### 3.4 Dachform

- SD** Satteldach



### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Öffentliche Verkehrsflächen

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  Sichtdreieck

## 5. Grünordnung

- 5.1  Private Ortsrandbegrünung  
Verkehrsgrün; extensive Rasenfläche
- 5.2  Private Ortsrandbegrünung  
(Pflanzgürtel)
- 5.3  Zu pflanzende Bäume nach Ziff. 8.1 (1)

## 6. Sonstiges


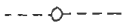
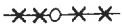



- 6.1  Freileitung
- 6.2  Kabelleitung (unterirdisch)

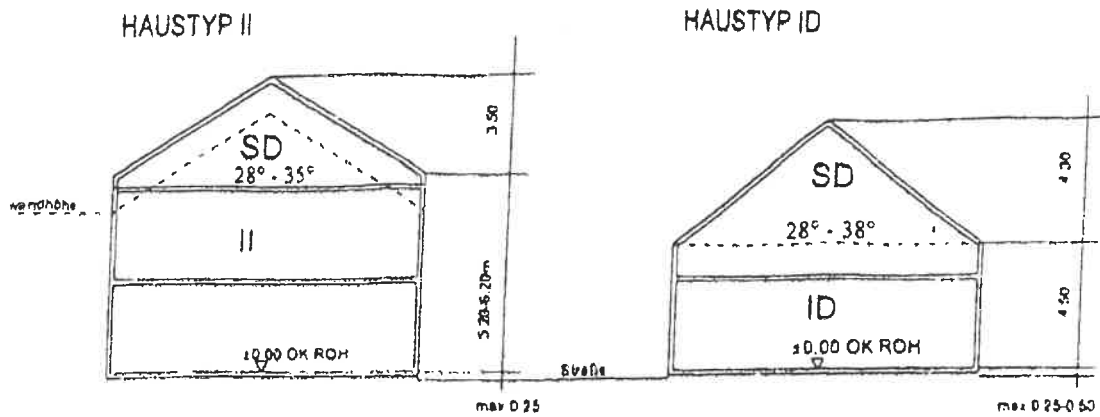
## C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Auf die Möglichkeit von gelegentlichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung auf den benachbarten Flächen wird hingewiesen.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

## D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### 1. Grundstücksgrenze

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.3  Aufgelassene Grundstücksgrenze
- 1.4  Vorgeschlagene Parzellnummer
2.  Bestehende Flurnummer
3.  Bestehender Baubestand gem. amtlichem Lageplan
4. Systemschnitte:

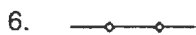


20-kV-Freileitung U4 mit Sicherheitsabstand 7.5 m

Folgende Beschränkungen und Hinweise im Leitungsschutzbereich (jeweils 7,50 m Abstand zur Leitungsachse der 20-kV-Freileitung U4 der LEW) sind zu beachten:

Im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung darf eine Bebauung gemäß DIN VDE 0210 nur mit Zustimmung der LEW und nur bis zu den in der genannten DIN bestimmten Höhe erfolgen. Die geplanten Neubauten sind so zu errichten, dass sich die Wohngebäude außerhalb der Leitungsschutzzone befinden. Die Errichtung von Garagen oder ähnlichen Nebengebäuden innerhalb der Leitungsschutzzone ist möglich, sofern zwischen First und Leiterseil ein Abstand von mindestens 3,00 m verbleibt.

Bauanträge für Vorhaben auf den Fl.-Nr. 400, 400/1 und 400/2 sind den LEW rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.



20kV Kabelleitung U4F mit Schutzbereich 1m



Nachrichtenkabel BAWAG