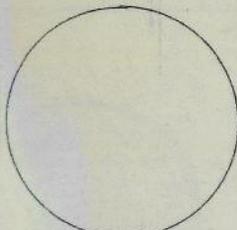


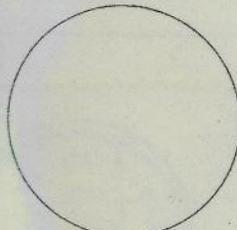


GEMEINDE OTTMARSHAUSEN  
I. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG Z.  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 HAMMELERSTR.  
MASSTAB 1 : 1000



Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.2, Hammeler-Strasse wurde mit Begründung gemäß § 2 ABS. 6 B BAU G vom 2.6. NOV. 1976 bis 27. DEZ. 1976 in Ottmarshausen öffentlich ausgelegt.

Ottmarshausen, den 2.8. DEZ. 1976 ..... Bürgermeister



Die Gemeinde Ottmarshausen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 2. NOV. 1977 die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.2 gemäß § 10 B BAU G als Satzung beschlossen.

Ottmarshausen, den 2. NOV. 1977 .....  
 .....  
 Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid vom 24. NOV. 1977  
 Nr. 30-610-11/77 gemäß § 11 Satz 1 BBauG  
 i. Verb. mit § 2 der Delegationsverordnung  
 vom 28.1.1977 (GVBl. S. 67).  
 Augsburg, den 24. NOV. 1977

**LANDRATSAMT AUGSBURG**

i. A.

(Hartinger)  
 Amtsrat



Die genehmigte 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.2 wurde mit Begründung ab 4. 12. 77 in Ottmarshausen gemäß § 12 Satz 1 B BAU G öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 4. 12. 77 ortsüblich durch Anschlag d. d. Gemeindefestel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.2 ist damit nach § 12 Satzung 3 B BAU G rechtsverbindlich.

Ottmarshausen, den 4. 12. 77 .....  
 Gemeindevverwaltung  
 Ottmarshausen  
 Bürgermeister

Bürgermeister

Augsburg, 28. Juni 1976

**FRITZ PIMPL - ARCHITEKT**  
 89 AUGSBURG · MITTL. PFAFFENG. 9 · TEL. 51 16 23  
 8901 OTTMARSHAUSEN · TELEFON (0821) 48 23 23

Die Gemeinde Ottmarshausen erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S.341) und des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.August 1976 (BGBl. I S.2221), des Art.105 Abs.1 Nr.11 und des Art.107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 24.11.1977 Nr.30-610-11/79 genehmigten Bebauungsplan als



## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Hammelerstrasse innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Fritz Pimpl, Augsburg/Ottmarshausen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.6.1976 in der Fassung vom 28.6.76, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet Hammelerstrasse wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 (BGBl. I.S.1238) festgesetzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden. Die eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten für den Bereich innerhalb der sie umschließenden Strassen bzw. Fußwege oder Abgrenzungszeichen. Soweit eine Geschoßflächenzahl nicht eingetragen ist, gelten die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte, wenn sich nicht aus der eingetragenen Grundflächenzahl ein geringerer Wert ergibt.

### § 4

#### Bauweise

Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### § 5

#### Gestaltung der Gebäude

##### 5.1 Bauweise I

5.1.1. Bei den Gebäuden mit 1 Vollgeschoß ist ein Satteldach auszuführen. Ein Versetzen der Dachflächen im Firstbereich ist gestattet. Hauptfirstrichtung wie im Plan dargestellt. Der First muß parallel zur langen Umfassungsmauer laufen. Eindeckung in dunkelfarbigen Dachziegeln oder Eternitschiefer. Well eternit ist nicht zulässig. Dachneigung von 24° - 32°.

5.1.2 Die 8 Parzellen südlich der Neudekerstrasse sind zur Wahrung des städtebaulichen Gedankens, sowie zur Angleichung an die bereits errichteten Häuser der nördlichen Seite der Neudekerstrasse, mit einem Pultdach auszubilden. Dachneigung 10 - 30°. Eindeckung dunkelfarbiger Eternitschiefer.

Die Anzahl der Geschoße ist von der Hangoberseite aus zu betrachten. Die hangabwärts gerichtete Seite kann als zusätzliches Wohngeschoß herangezogen werden, wenn die Bestimmung des Art.2 Abs.5 der Bay BO eingehalten werden kann.

Die Höhenlage der einzelnen Bauwerke ist durch einen Höhenplan bestimmt. Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Gegebenenfalls kann die Höhenlage auch der Bebauungsplanzeichnung entnommen werden.

Der Anbau von Windfängen - geschlossen oder offen - ist nicht zulässig.

#### 5.1.3 Kniestöcke

Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dacheindeckung darf 40 cm nicht überschreiten.

#### 5.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig. An ihrer Stelle sind liegende Dachfenster zu verwenden.

#### 5.1.5 Baustoffe, Materialien, Farben.

Als Materialien sollen verputztes oder verschlemmtes Mauerwerk, Sichtbeton (Ortbeton oder Fertigteil) verwendet werden. Putzflächen, Anstriche und Holzteile sollen harmonisch aufeinander abgestimmt sein.

#### 5.1.6 Dachüberstände

müssen an der Traufe und am Ortgang die gleiche Ausladung aufweisen, max, darf dieser Überstand 50 cm betragen.

#### 5.1.7 Garagen

Garagen sind, falls sie freistehend angeordnet werden, mit Flachdach zu errichten.

Garagen, die mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, müssen sich dessen Dachform und Material angleichen. Kellergaragen dürfen nur dort errichtet werden, wo die Zufahrtsrampen nicht mehr als 15 % Steigung (bei beheizten Rampen kann die Steigung auch 20 % betragen) und bereits 4.00 m vor dem öffentlichen Verkehrsgrund das Gehsteig - bzw. Strassenniveau erreichen. Die Garagen sind mit evtl. sonstigen Nebengebäuden jeweils in einen Baukörper zusammenzufassen. Sie müssen soweit vom öffentlichen Grund zurückgesetzt sein, daß zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5.00 m frei bleiben. Bei beidseitigem Grenzsanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Oberflächenwasser von

Garageneinfahrten sind auf dem eigenen Grundstück abzuleiten.

Garagenbauwerke dürfen grundsätzlich an der Grenze eine Länge von 8.00 m nicht überschreiten.

## 5.2 Bauweise II (II)

Es gelten die gleichen Festsetzungen, wie unter 5.1.1 bis 5.1.7 festgelegt. Mit der Einschränkung, daß das zur Hangseite liegende Keller- geschoß nicht ausgebaut werden darf. Für freistehende Einzelhäuser sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 24 - 32° zulässig.

### 5.2.1 Kniestöcke

Kniestöcke sind bei Gebäuden mit 2 Vollgeschoßen nur dann zulässig, wenn die Hauslänge mindestens das 1.4-fache der Hausbreite ist. Unter Berücksichtigung der gleichen Maßvorschriften wie unter 5.1.3 beschrieben, darf jedoch der Kniestock nicht höher als max. 25 cm sein.

### 5.3 Reihenhäuser

Bei Reihenhäusern gilt als Mindestmaß der Grundstücksgröße mindestens 250.- m<sup>2</sup>.

### 5.4. Verdichteter Wohnungsbau (Blockbebauung)

Dachüberstände sind hier nicht zugelassen, mit Ausnahme bei erdgeschoßigen Flachdachbauten, die Geschäfte für den täglichen Bedarf aufnehmen. Hinsichtlich Farbgebung und Materialien für die Fassaden gelten die erwähnten Vorschriften.

## § 6

### Einfriedung

Im Bereich der Neudekerstrasse Flur-Nr.135/1 usw., bei Vorgärten der Reihen- und Doppelhäuser der Flur-Nr.129 und 132, westlich der Anliegerstrasse, dürfen Einfriedungen nicht ausgeführt werden. Eine Einfassungsmauer von max. 30 cm Höhe für Vorgärten und Abgrenzung von Grünfläche ist gestattet.

Die übrigen Grundstücke können mit Maschendrahtzaun oder Holzlatten bis zu 100 cm Höhe ausgeführt werden, wenn bei mindestens 3 aneinander grenzenden Grundstücken, die einheitliche Ausführung sichergestellt ist. Bei Maschendrahtzäunen an öffentlichen Strassen sind diese mit bodenständigem Strauchwerk zu hinterpflanzen. Das Maß der Hecke darf 1.00 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe beträgt 15 cm über Gehsteigniveau. Zaun- und Einfriedungssockel sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen, d.h. er darf bei Hanglagen nicht waagrecht verlaufen. Dadurch werden unschöne Absätze vermieden.

Wird vor Garagen ein Garagenzufahrtstor angeordnet, so muß darauf geachtet werden, daß dieses Tor mindestens 5.00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegt. Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn

das Tor über Funk vom Auto aus geöffnet werden kann.

Bei starken Hanglagen können höhere Beton- oder Natursteinmauern genehmigt werden, max. 1,20 m.

§ 7

Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen für Fernmeldeeinrichtungen und Stromversorgung sind unzulässig.

§ 8

Kinderspielplätze

Der Artikel 8 Bay BO regelt die Erstellung von Kinderspielplätzen.

§ 9

Spielstrasse

Der Faulwinkelweg wird als Spielstrasse gekennzeichnet.

§ 10

Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu DM 100 000.00 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan oder in der Satzung enthaltenen, örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 B Bau G mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 19.9.1969 Nr. II/1-610-5, rechtsverbindlich am 15.5.1970, aufgehoben.

Ottmarshausen, den ... 2. NOV. 1977

Gemeindeverwaltung  
Der Bürgermeister

.....  
Bürgermeister

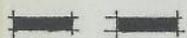


FRITZ PIMPL - ARCHITEKT  
89 AUGSBURG · MITTL. PFAFFENG. 9 · TEL. 51 16 26  
8901 OTTMARSHAUSEN · TELEFON (0821) 48 23 23

*[Handwritten signature]*

# ZEICHENERKLÄRUNG

## a) FESTSETZUNGEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



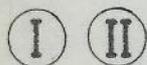
REINE WOHNGEBIETE



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

II, III

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

FH 7.50

FIRSTHÖHE MIT METERZAHL VON DER JEWEILIGEN STRASSEN-  
HINTERKANTE AUF DIE MITTE DES GEBÄUDES GERECHNET

GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL HÖCHSTGRENZE

GFZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL HÖCHSTGRENZE



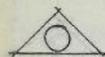
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL-U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD

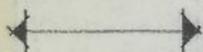
SATTELDACH

FD

FLACHDACH

PD

PULTDACH



FIRSTRICHTUNG



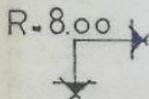
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



FUSSWEGE



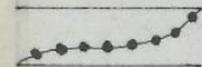
BAUGRENZE



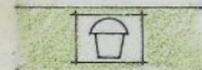
MASSZAHL



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



PRIVATE GRÜNFLÄCHE KINDERSPIELPLATZ



VERSORGUNGSANLAGE U. HAUPTWASSERLEITUNG

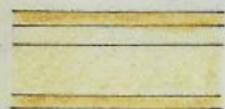


SICHTDREIECKE

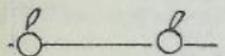


PARKANLAGE

## b) HINWEISE



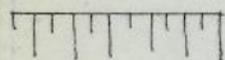
UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN - GEHWEG, BUS-HALTESTELLE  
bzw. PARKSTREIFEN, FAHRBAHN, GEHWEG



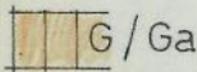
GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN



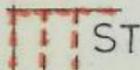
GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORGESCHLAGEN



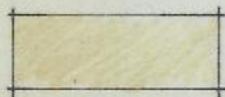
BÜSCHUNG



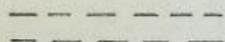
GARAGEN



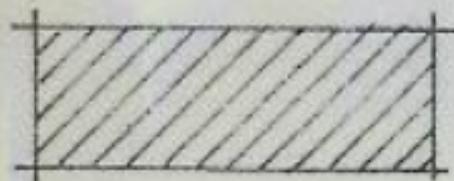
STELLPLATZE



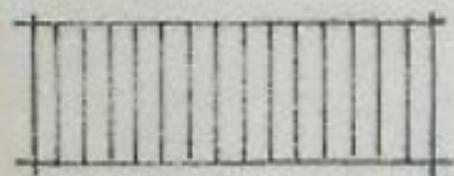
VORSCHLAG FÜR DAS STELLEN DER HAUPTGEBÄUDE



MIT GEH-FAHR- U. LEITUNGSRECHTE ZU BELASTENDE FLÄCHEN



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLANES NR.5  
FÜR DAS GEBIET IM THÄLE

128

FLURSTÜCKSNUMMER