

*rechtsvald.*

# Bebauungsplan Nr. 35

**Baugebiet:**

**''Am Brunnenwiesbach –**

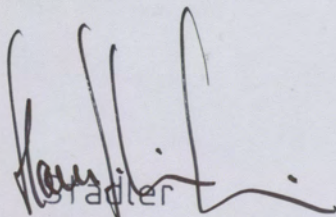
**Fleinhausen''**

**MARKT DINKELSCHERBEN**

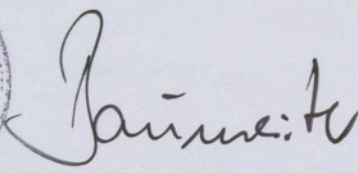
DINKELSCHERBEN, DEN 28.05.1996 AUSGEFERTIGT, DEN 06.02.1997

geändert, den 30.07.1996

geändert, den 03.12.1996

  
Stadler  
Dipl. Ing. FH



  
Baumeister  
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN AUGSBURGER STR. 4-6  
86424 DINKELSCHERBEN

# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO  
MD DORFGEBIET § 5 BauNVO

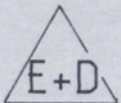
### 2. Maß der baulichen Nutzung

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (als Höchstgrenze)  
I + D ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACH-  
GESCHOSS (VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG)  
0,3 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL  
①,5 HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

### 3. Bauweise, Baugrenzen



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD

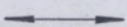
SATTELDACH

45°-50°

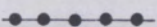
DACHNEIGUNG



BAUGRENZE



HAUPTFIRSTRICHTUNG (Nebenfirstrichtungen  
sind auf Anbauten zulässig)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

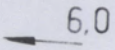
#### 4. Verkehrsfläche



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND BEGRENZUNG  
SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

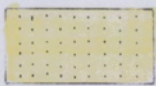


BORDSTEINRADIUS

#### 5. Sonstige Festsetzungen



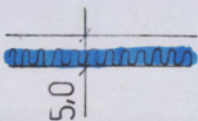
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



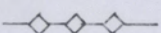
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
(HOFNAHE FLÄCHE)



HOCHWASSERLINIE HQ 100 ÜBERSCHWEMMUNGS-  
BEREICH



SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENGEWÄSSER



ENTSORGUNGSLINIE REGENWASSERKANAL

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

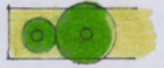
---



BAUM ZU PFLANZEN



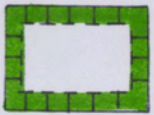
BESTEHENDE BÄUME



PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
(ORTSRANDEINGRÜNUNG)

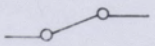


ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
(VERKEHRSGRÜN)

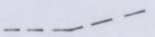


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN  
FÜR MASSNAHMEN, ZUM SCHUTZ  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
DER LANDSCHAFT

### B) HINWEISE



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GEBÄUDE



VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE



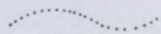
VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



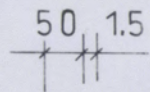
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GARAGEN

17

HAUSNUMMER



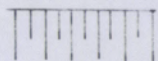
HÖHENLINIEN



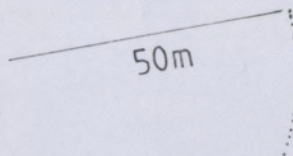
MASSANGABE IN METERN

244

FLURNUMMERN



BÖSCHUNG



50m Halbkreislinie vom  
Immissionsort Rinderstall

# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Am Brunnenwiesbach - Fleinhausen" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
  
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.1996 hat in der Zeit vom 13.06.1996 bis 12.07.1996 stattgefunden.
  
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1996 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1996 bis 25.11.1996 öffentlich ausgelegt.
  
- d) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 03.12.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.12.1996 als Satzung beschlossen.

e) Das Landratsamt Ausburg hat den Bebauungsplan mit  
Bescheid vom 29.01.1997 Nr. 501-610-18 gemäß § 11 BauGB  
genehmigt.

f) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 13.02.1997  
gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der  
Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Dinkelscherben, den 13.02.1997

*J. Jänke*

Baumeister  
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN

- Bauverwaltung -

Bebauungsplan Nr. 35

" A m B r u n n e n w i e s b a c h - F l e i n -  
h a u s e n "

hier: Textliche Festsetzungen

Dinkelscherben, den 28.05.1996  
geändert, den 30.07.1996  
geändert, den 03.12.1996

*Umschreibung nicht vollständig  
25.02.98*

*ergänzt, Feb  
i. D.*

*28.03.98*



Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1994, BGBl.I S.2911), und der Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I), § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

## S a t z u n g

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet zwischen dem Brunnenwiesbach im Norden, der Dekan-Prölle-Straße im Westen, der Kontzmairstraße im Osten und ca. eine Bauplatztiefe südlich der Straße "Am Brunnenwiesbach", innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von der Bauverwaltung des Marktes ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.05.96, in der Fassung vom 30.07.96, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, BGBl.I S.466) sowie als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO und im nordwestlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche (hofnahe Fläche) nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind der Geschoßflächenzahl (GFZ) zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### § 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Das Dachgeschoß kann bei der Festsetzung I + D ausgebaut werden und darf auch ein Vollgeschoß sein.

#### § 5 BAUWEISE

Im Planbereich gilt offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Baugebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

#### § 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

##### 6.1

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung aus kleinformatischen Dachplatten zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

##### 6.2

Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,60 m und am Ortgang höchstens 0,30 m betragen.

##### 6.3

Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### 6.4

Dachaufbauten sind als Schleppegauben oder stehende Gauben zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,50 m<sup>2</sup> (insgesamt) nicht überschreiten.

Bei außenwandbündigen Dachaufbauten sind größere Fensterformate zulässig.

Die Summe der Breiten der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig.

6.5 Neben- und Garagengebäude sind mit Satteldächern zu versehen.

6.6 Doppelhäuser sind in Gestaltung, Dachneigung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

6.7 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen.

Für den Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Grelle Farben oder schwarze Holzanstriche sind unzulässig.

6.8 Bei allen Gebäuden muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

6.9 Fensteröffnungen, größer als  $1 \text{ m}^2$  sind durch Sprossen zu gliedern.

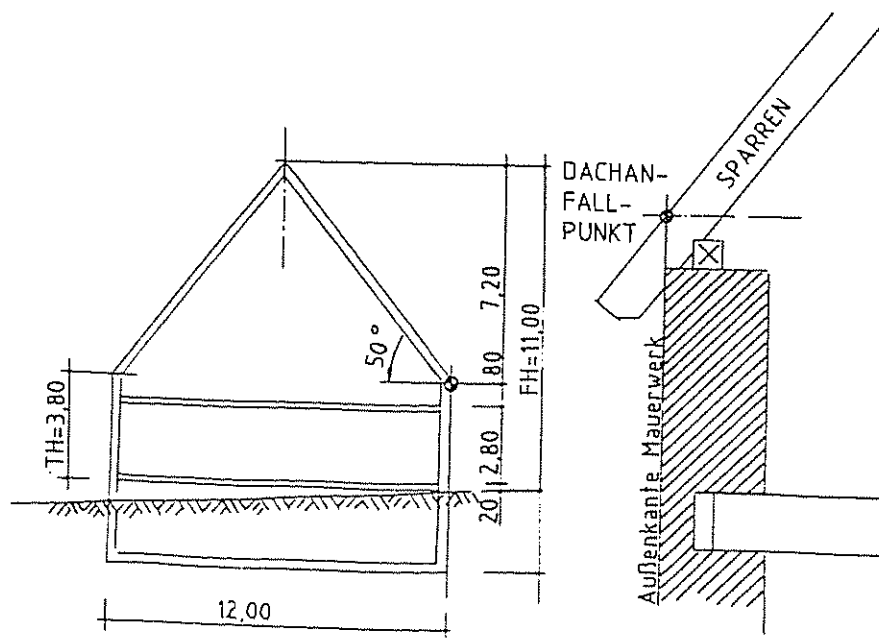
## § 7 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

7.1 Die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt durch die max. Traufhöhe (TH) und die darauf bezogene Firsthöhe (FH).

Als Höchstwerte werden festgelegt:

Dachneigung  $45^\circ$  bis  $50^\circ$   
Traufhöhe max. 3,80 m (TH)  
Firsthöhe max. 11,00 m (FH)  
Kniestock max. 0,80 m

Die Vermaßung ist entsprechend der Zeichnung vorzunehmen.



## 7.2

Erdgeschoßfußbodenhöhe für Gebäude:

Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (FFB) der Wohnhäuser ist mit Vorlage der entsprechenden Geländeschnitte mit der Bauabteilung des Marktes Dinkelscherben gemeinsam festzulegen.

## § 8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

### 8.1

Garagen und Nebengebäude dürfen auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen oder innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

### 8.2

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorzusehen. Offene Stellplätze (Carports) sind zulässig. Die offene Stellplatzüberdachung darf die Baugrenze überschreiten, wenn die überdachte Fläche kleiner als  $18 \text{ m}^2$  und ein Mindestabstand von  $1,0 \text{ m}$  zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach eingehalten wird.

## § 9 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur aus senkrechten Holzlattenzäunen in einer Höhe von max.  $1,10 \text{ m}$  ohne Sockel zulässig.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel zulässig.

Mauern und Stützmauern sind unzulässig.

## § 10 GRÜNORDNUNG

### 10.1 Anpflanzungen - Pflanzdichte

Laubbäume sind je  $250 \text{ m}^2$  angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen; Mindestens Pflanzgröße Stammumfang  $14 - 16 \text{ cm}$ .

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 - 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

### 10.2 Pflanzenauswahl

Die Auswahl und Zusammenstellung der einzelnen Arten ist freigestellt. Die angefügte Pflanzliste gilt als Empfehlung.

#### 10.3 Hecken:

Hecken sind als freiwachsende Strauchhecken auszubilden.  
Nicht zulässig sind Formhecken (Schnitthecken).

#### 10.4 Nicht zulässig sind:

Trauerformen und Säulenformen von Bäumen sowie panaschierte  
d. h. weißbunte oder gelbbunte Gehölze.

#### 10.5 Fristen:

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen  
hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude  
zu erfolgen.

Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen.

#### 10.6 Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen wie Hauszugänge, Garagenzufahrten sind  
versickerungsfähig zu befestigen (z. B. Schotterdecke,  
weitfugige Plattenbeläge, Rasengittersteine).

10.7 Hohlweg im Südwesten (Fläche für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft).

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Roden der Robinien
- Verlegen der Böschung an den Weg (Neigung 1:1,5 bis 1:2)
- Wiederaufnahme des Hohlwegcharakters
- Anschließende Bepflanzung der Böschung ausschließlich mit  
Arten der potentiellen natürlichen Vegetation  
(Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald):  
Hasel, Weißdorn  
Gemeiner Hartriegel, Liguster,  
Heckenkirsche, Schlehe u.a.  
An Bäumen sind vorgesehen Hainbuche und Vogelkirsche.

Diese Pflanzung erstreckt sich auch auf späteren privaten  
Bereich (ca. 3 - 4 m).

## § 11 UMWELTSCHUTZ / IMMISSIONSSITUATION

### 11. Verkehrslärm

Das Plangebiet weist einen Abstand von wenigstens 300 m zur  
Bahntrasse auf.

Bei freier Schallausbreitung sind Geräusche wahrnehmbar und  
während der Nachtzeit geringe Überschreitungen der Orientierungswerte möglich. An denjenigen Immissionsorten, wo die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, sind Schlaf- und Ruheräume der Bahnlinie abgewandten Seite zu verlegen und die Bauausführung der Gebäude entsprechend der DIN 4109 zu bewerkstelligen.

### 11.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Die Belastungen entsprechen den üblichen dörflichen Begebenheiten.

### § 12 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig, soweit nicht schon vorhanden.

### § 13 SCHUTZSTREIFEN FÜR DAS GEWÄSSER BRUNNENWIESBACH

Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages zur Gewässerunterhaltung (Art. 42 BayWG u.a.) und der Verpflichtung, die Ufer naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften wird ein 5 m breiter Schutzstreifen entlang des Brunnenwiesbaches festgesetzt.

Er dient auch als Puffer zwischen Kulturland und Wasserlauf, um den Eintrag von gewässerbelastenden Stoffen zu verhindern. Die Aufbringung von Düngemittel ist in dem Streifen nicht zulässig.

### § 14 BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM (gem. Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 15      INKRAFTTRETEN**

Der Bebaungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Hinweise:**

- Eventuell beim Bau anzutreffendes Hangdruck- bzw. Hauptschichtenwasser darf keinesfalls in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Archäologische Funde sind meldepflichtig (siehe Begründung Nr. 12) !
- Kellerräume sind nach DIN 1986 gegen Rückstau aus Abwasserkanälen zu sichern (Rückstauenebene = OK Straße).
- Regenwasser soll in entsprechenden Behältern gesammelt werden und kann zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung verwendet werden.



Dinkelscherben, den 06.02.1997

*J. Jäger, 1.*

.....  
Baumeister, 1. Bürgermeister

## P F L A N Z L I S T E

### Baumpflanzungen

Die genannten Arten und Sorten sind alternativ bindend.

#### a) Obstgehölze

Die Auswahl der Obstgehölze basiert auf langjährigen Erfahrungen über widerstandsfähige und empfehlenswerte Sorten in der Reischenau und soll als Hilfestellung für den Gartenbesitzer dienen. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**Apfel:** Frühsorten: Jakob Fischer, James Grieve, Gravensteiner

Herbstsorten: Himbeerapfel, Oldenburg, Goldparmäne, Rote Sternrenette, Dülmener Rosenapfel

Wintersorten, Lageräpfel: Berlepsch, Boskoop, Zabergäu Renette, Wiltshire, Winterrambour, Ontario

Mostäpfel: Brettacher, Bohnapfel, Maunzenapfel (auch als Stammbildner geeignet)

**Birnen:** Frühsorten: Williams Christbirne (nur als Spalier an Süd- oder Westwänden geeignet) Stuttgarter Geishirtle

Herbstsorten: Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference

Lagersorten: Präsident Druard

Großkronige Mostbirnen, typische Birnbäume schwäbischer Anwesen (Hofbäume): Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle (auch als Stammbildner geeignet)

**Hinweis:** Birnen haben generell größere Wärmeansprüche an den Standort, sie sollten deshalb an geschützteren Stellen des Gartens gepflanzt werden.

**Sauerkirschen:** Schwäbische Weinweichsel, Köröser Weichsel, Beutelsbacher Rexelle.

Es hat sich bewährt, Sauerkirschen als Spalier unter kurzen Vordächern zu pflanzen, auch schattige Nordwestwände sind noch geeignet.



- Süßkirschen:** nur für sandige Böden  
Hedelfinger Riesenkirsche, Burlat,  
Dönnisens gelbe Knorpelkirsche
- Zwetschge:** Wangenheimer Frühzwetschge,  
Hauszwetschge, Schönberger
- Mirabelle:** Mirabelle von Nancy
- Reneklode:** Oullins Reneklode
- Sonstige geeignete Obstarten:**
- Bäume:** Walnuß, Hengstpflaume (Alte Kultursorte,  
nicht im Handel erhältlich), Eßbare  
Eberesche, Speierling, Elsbeere
- Großsträucher:** Birnenquitte, Apfelquitte, Hasel Sorte  
Hallesche Riesen, Deutsche Mispel (nur  
für geschützte warme Standorte)
- Klettergehölze:** Brombeere Theodor Reimers, Weinrebe  
Roter Gutedel, Weißer Gutedel, Ortega  
(alle nur für Südseiten)
- Wildobst:** Hundsrose, Ackerrose, Zimtrose, Schlehe,  
Weißdorn, Schwarzer Holunder
- Hecken-  
stäucher:** Liguster, Hartriegel, Wolliger Schnee-  
ball, Heckenkirsche, Färberginster, Be-  
senginster, Gold- u. Alpenjohannisbeere

Die unter "Großsträucher" und "Wildobst" angeführten  
Arten und Sorten können auch als Rahmenpflanzung in eine  
freiwachsende Hecke integriert werden, sie müssen nicht  
frei stehen.

**b) Laubbäume, außer Obst**

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campetre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Apfeldorn	Crataegus x lavalleyi
Pflaumenblättr. Weißdorn	Crataegus prunifolia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rote Kastanie	Aesculus x carnea "Briotii"

**c) Pflanzenauswahl:**

Die Auswahl und Zusammenstellung der einzelnen Arten ist  
freigestellt, die obige Liste gilt als Empfehlung.