

# Bebauungsplan Nr. 33

**Baugebiet :**

**” An der Schloßbergstraße –  
Dinkelscherben ”**

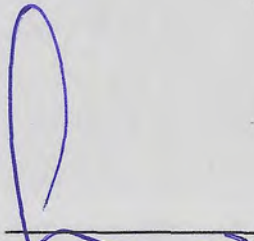
**Markt Dinkelscherben**

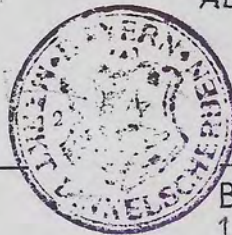
Dinkelscherben, den 05.05.1995

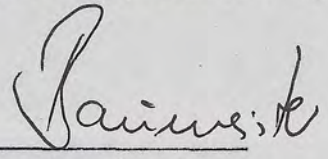
geändert, den 27.06.1995

geändert, den 26.09.1995

Ausgefertigt, den 8.7.1996

  
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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

I+D

ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS (VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG)

0,3

HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

0,5

HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

### 3. Bauweise, Baugrenzen



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD

SATTELDACH

35° -42°

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

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen



BAUM ZU PFLANZEN

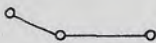


GEHÖLZ ZU PFLANZEN

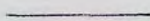


ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

#### B) HINWEISE



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GEBÄUDE



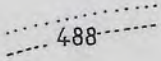
VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE



GARAGE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



HÖHENLINIEN



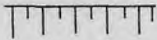
MASSANGABE IN METERN

1353/1

FLURNUMMERN



GRENZE DER ANSCHLIESSENDEN BEBAUUNGSPLÄNE



BÖSCHUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "An der Schloßbergstraße - Dinkelscherben" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.1995 hat in der Zeit vom 11.05.1995 bis 14.06.1995 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.1995 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.1995 bis 14.08.1995 öffentlich ausgelegt.

- d) Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 26.09.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.09.1995 als Satzung beschlossen.

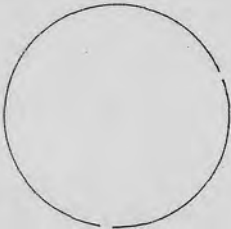


Dinkelscherben, den 27.09.1995

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eser', written over a horizontal line.

Eser  
1. Bürgermeister

- e) Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 28.12.1995 Nr.501-610-18 gemäß § 11 BauGB genehmigt.



Augsburg, den \_\_\_\_\_

- f) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 18.07.1996 gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Dinkelscherben, den 18.07.1996

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Baumeister', written over a horizontal line.

B a u m e i s t e r  
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN

- Bauverwaltung -

Bebauungsplan Nr. 33

" A n d e r S c h l o ß b e r g s t r a ß e -  
D i n k e l s c h e r b e n "

**hier: Textliche Festsetzungen**

Dinkelscherben, den 05.05.95

geändert, den 27.06.95

geändert, den 26.09.95

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     I N H A L T   D E S   B E B A U U N G S P L A N E S

Für das Gebiet westlich der Schloßbergstraße in Dinkelscherben, innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von der Bauverwaltung des Marktes ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 05.05.1995 in der Fassung vom 26.09.95, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### § 2     A R T   D E R   B A U L I C H E N   N U T Z U N G

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) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### § 3     M A S S   D E R   B A U L I C H E N   N U T Z U N G

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 I + D gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Das Dachgeschoß kann 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.

#### **§ 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.

6.2

Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,60 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> 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.



Wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden und die gleiche Firstrichtung haben, sollen sie auch die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben. Andernfalls darf die Dachneigung geringer sein, jedoch mindestens  $25^\circ$ .

6.6

Doppelhäuser sind in Gestaltung, Dachneigung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

6.7

Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschaltete 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

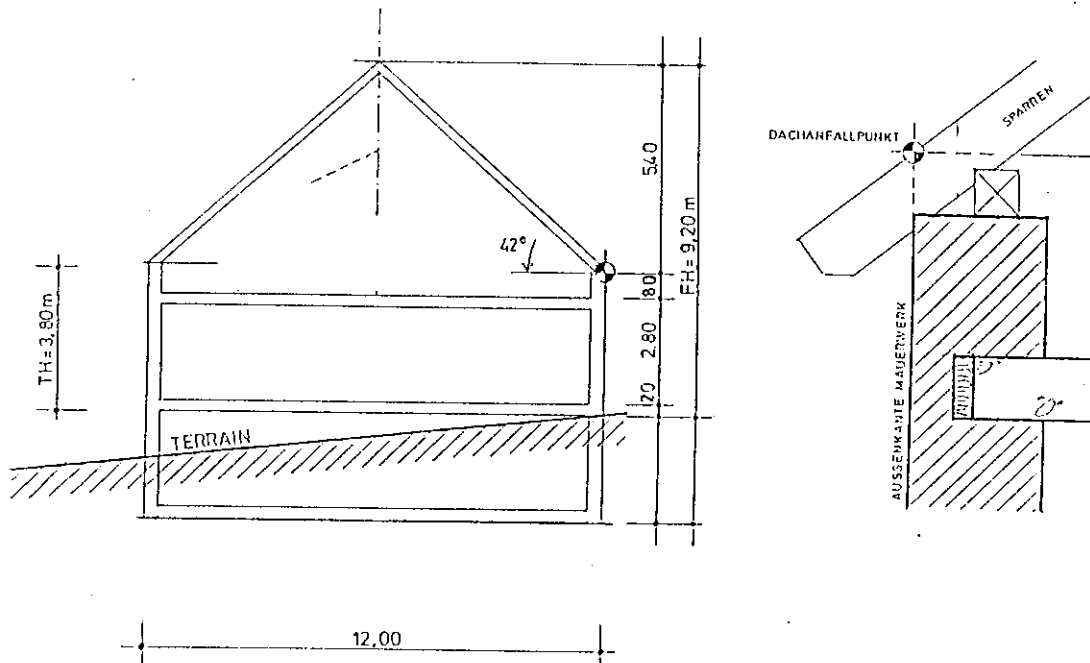
7.1

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

Als Höchstwerte werden festgelegt:

Dachneigung  $35^\circ$  bis  $42^\circ$   
Traufhöhe max. 3,80 m (TH)  
Firsthöhe max. 9,20 m (FH)  
Kniestock max. 0,80 m

Die Vermaßung ist entsprechend der Zeichnung vorzunehmen.



7.2

Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (FFB) der Wohnhäuser darf max. 35 cm über dem Mittel der Höhen des ursprünglichen Geländes an den Gebäudeeckpunkten liegen.

**§ 8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

8.1

Garagen und Nebengebäude mit einer Länge von insgesamt 9 m 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 m<sup>2</sup> und ein Mindestabstand von 1,0 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 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 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen; Mindestens Pflanzgröße Stammumfang 14 - 16 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,  
weitfügige Plattenbeläge, Rasengittersteine.

**§ 11 LANDWIRTSCHAFT**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben  
die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen (Lärm-,  
Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzuneh-  
men. 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 Bege-  
benheiten.

**§ 12 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen),  
die bestimmt für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur  
Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzuläs-  
sig.

**§ 13 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.

**§ 14 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Hinweise:**

- Eventuell beim Bau anzutreffendes Hangdruck- bzw. Hauptschichtenwasser darf keinesfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist in entsprechend bemessenen Sickerleitungen oder Sickerschächten auf dem Grundstück zu versickern.
- Archäologische Funde sind meldepflichtig (siehe Begründung Nr. 10) !
- Kellerräume sind nach DIN 1986 gegen Rückstau aus Abwasserkanälen zu sichern (Rückstauenebene = OK Straße).



Dinkelscherben, den 08.07.1996

*Baumeister*

.....  
B a u m e i s t e r  
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:** Hundstrose, Ackerrose, Zimtrose, Schlehe,  
Weißdorn, Schwarzer Holunder

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.