

Bebauungsplan Nr. 34

Baugebiet:

'' Fuchsberg - Dinkelscherben ''

MARKT DINKELSCHERBEN

DINKELSCHERBEN, DEN 27.07.1995

geändert, den 26.09.1995

Ausgefertigt, den 08.07.96



J. J. J. J.

Baumeister

1. Bürgermeister

[Signature]
Stadler
Dipl. Ing. FH

Markt Dinkelscherben
Augsburger Str. 4-6
864 4 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

60



BORDSTEINRADIUS

5. Sonstige Festsetzungen



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

6. Grünordnerische Festsetzungen



BAUM ZU PFLANZEN



GEHÖLZ ZU PFLANZEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



BESTEHENDE BÄUME

B) HINWEISE



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



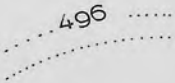
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GEBÄUDE



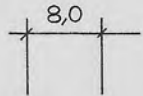
VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

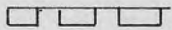


HÖHENLINIEN

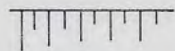


MASSANGABE IN METERN

FLURNUMMERN



GRENZE DER ANSCHLIESSENDEN BEBAUUNGSPLÄNE



BÖSCHUNG



GARAGE

VERFAHRENSVERMERKE

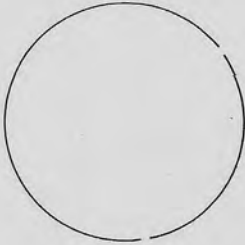
- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Fuchsberg-Dinkelscherben" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.1995 hat in der Zeit vom 03.08.1995 bis 01.09.1995 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.1995 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.1995 bis 20.11.1995 öffentlich ausgelegt.
- d) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 28.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.09.1995 als Satzung beschlossen.



Dinkelscherben, den 30.11.1995

Eser
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.03.1996 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

Jaime,tc

Baumeister
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN

- Bauverwaltung -

Bebauungsplan Nr. 34

" F u c h s b e r g - D i n k e l s c h e r b e n "

hier: Textliche Festsetzungen

Dinkelscherben, den 27.07.95

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 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet nördlich des Baugebietes "Baumgärtle" in Dinkelscherben, innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von der Bauverwaltung des Marktes ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.07.1995, in der Fassung vom 26.09.95, 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) 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 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.

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.

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 m² 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° .

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 m^2 sind durch Sprossen zu gliedern.

§ 7 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

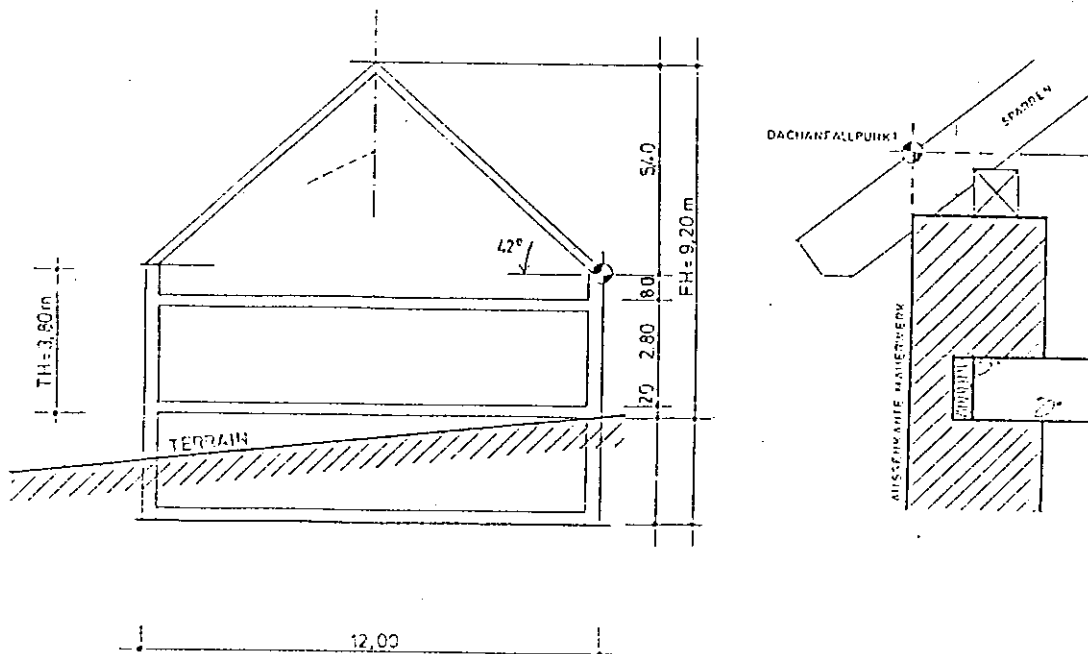
7.1

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

Als Höchstwerte werden festgelegt:

Dachneigung 35° bis 42°
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

Erdgeschoßfußbodenhöhen für Gebäude südlich der Erschließungsstraße (außer Einschnittbereich):

Die Oberkante (OK) des Erdgeschoßfußbodens (FFB) darf höchstens 35 cm über der Straße liegen, gemessen an der Erschließungsstraße Hinterkante Fahrbahnrand und Geländemitte.

7.3

Erdgeschoßfußbodenhöhe für Gebäude nördlich der Erschließungsstraße:

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 m² 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 m² 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, weitfugige Plattenbeläge, Rasengittersteine).

§ 11 LANDWIRTSCHAFT

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) 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 Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

§ 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 Abwasserkanäle zu sichern (Rückstauenebene = OK Straße).



Dinkelscherben, den 08.07.1996

J. Baum
.....

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: Hundsrose, 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.