

BEBAUUNGSPLAN NR. 46

MIT GRÜNORDNUNG

BAUGEBIET : "GUCKENBERG - HÄDER - TEIL I"



MARKT DINKELSCHERBEN
OT HÄDER
LANDKREIS AUGSBURG

M 1 : 1000



NEUSÄSS, DEN 13.02.2007
GEÄNDERT, DEN 03.04.2007
GEÄNDERT, DEN 17.09.2007

 **Steinbacher-CONSULT**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>









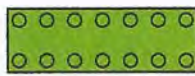




eMail: info@Steinbacher-Consult.com



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER - CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
MD 1 / 2	Dorfgebiete - mit Angabe der zulässigen Nutzung / § 3 der textl. Festsetz.
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
	Geschossflächenzahl - höchstzulässige
0,3	Grundflächenzahl - höchstzulässige
II (I + D)	maximal 2 Vollgeschosse zulässig (wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss)
II	maximal 2 Vollgeschosse zulässig
SD/PD/VP	Satteldach / Pultdach / versetztes Pultdach
DN	Dachneigung
	Firstrichtung
	wahlweise Firstrichtung
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung)
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Maßzahl

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Höhenlinien



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

$\frac{1005}{7}$

Flurnummern



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
im Dorfgebiet

Ga

Garagen



Naturdenkmal - Linde



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen



Geltungsbereich "Guckenberg - Häder - Teil II"

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung M 1 : 1000
- Übersichtsplan M 1 : 25000
- Auszug aus FLNP M 1 : 5000
- Zeichenerklärung
- Verfahrensvermerke

Teil B: - textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)
mit Umweltbericht

Teil D: - Zusammenfassende Erklärung

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Geltungsbereich wurde in der Bauausschußsitzung vom 13.02.2007 erweitert und in zwei Abschnitte aufgeteilt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2007 hat in der Zeit vom 23.02.2007 bis 16.03.2007 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.02.2007 bis 16.03.2007 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2007 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis 09.08.2007 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.09.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2007 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 1.8. Sep. 2007

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



Ausfertigung der Satzung:

Markt Dinkelscherben, den 1.8. Sep. 2007

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2.0. Sep. 2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Dinkelscherben, den 2.5. Sep. 2007

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



Kellner

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46
MIT GRÜNORDNUNG**

BAUGEBIET : "GUCKENBERG - HÄDER - TEIL I"



MARKT DINKELSCHERBEN
OT HÄDER
LANDKREIS AUGSBURG

NEUSÄSS, DEN 13.02.2007
GEÄNDERT, DEN 03.04.2007
GEÄNDERT, DEN 17.09.2007

 **Steinbacher-CONSULT**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement
Telefon: 0821 / 46059-0
Telefax: 0821 / 46059-99
Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>
eMail: info@Steinbacher-Consult.com



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS
S6-07 ZET/Ma/JÖ

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erlässt auf Grund der §§ 1 - 4, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl.IS.1359), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.434) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl.S. 287) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), folgenden Bebauungsplan für das Baugebiet: "**Guckenberg - Häder - Teil I**" als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000
mit Übersichtsplan M 1 : 25 000
Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5000
Zeichenerklärung
Verfahrensvermerke
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht
- Teil D - Zusammenfassende Erklärung

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher - Consult mbH & Co. KG, Richard - Wagner - Str. 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 13.02.2007 (in der Fassung vom 19.09.2007), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches, wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als **Dorfgebiet (MD)** im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Zulässig sind im Gebiet MD 1:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

Die Ausnahmen des § 5 sind nicht zulässig.

Zulässig sind im Gebiet MD 2:

Die Nr. 2, 3, 7 und 8 des § 5 BauNVO.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Im Geltungsbereich sind nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse II (I+D) - (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden (das zulässige Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss sein).
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse II (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 20 m² zulässig.

§ 7 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Grünordnung

- (1) Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 12 - 14 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Solitärsträucher in einer Größe von mindestens 120 cm, Sträucher mit einer Größe von mindestens 80 cm, zu pflanzen.
Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

(2) Private Grünflächen

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Ortsrandeingrünung, ist eine reichstrukturierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau, bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen in einer mittleren Breite von 5,00 m durchzuführen. Durch einzelne Baumpflanzungen und Solitärsträucher soll kurzfristig eine strukturierte Heckenpflanzung erreicht werden und zugleich die Fernwirkung der Gebäude schnellstmöglich verringert werden.

Die Strauchpflanzungen dienen, nach einem kurzen Entwicklungszeitraum einer langfristigen und umfangreichen Ortsrandeingrünung.

Basis der Pflanzenarten ist die potentielle natürliche Vegetation, ergänzt durch standortgerechte Baumarten.

Im Pflanzstreifen sind die Sträucher im Verband von 1,5 m x 1,5 m, 3 - 4 reihig versetzt zu pflanzen.

Pflanzgröße: siehe 7.1

Arten: siehe 7.3

(3) Gehölzzusammensetzung

Hochstämme

Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer platanoides</i> spec.
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel - Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde in Sorten	<i>Tilia cordata</i> spec.

Solitärsträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Hartriegel in Sorten	<i>Cornus sanguinea</i> spec.
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Sträucher

Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

- (4) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:
6 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme.

§ 9 Ausgleichsflächen

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch nachfolgende Maßnahmen minimiert:

- Maß der baulichen Nutzung:
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.
- Im Baugebiet liegen nur ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, d.h. die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen.
- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.
- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind vorgesehen.
- Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
- Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Für die landschaftstypische Einbindung und die Ortsrandgestaltung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Aus diesem Grund sind nach den Vorgaben des Ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

§ 10 Grundwasserschutz

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138), wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 11 Gestaltung der Gebäude

(1) Für die Hauptgebäude sind zulässig:

Hauptgebäude	Dachform	Wandhöhe	Dachneigung
II (I+D)	• Satteldach	4,0 m	35° - 47°
	• versetzte Pultdächer	4,0 m -	
II	Satteldach Pulldach	6,5 m	25° - 47°

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

Die angegebenen, zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen dürfen nicht überschritten werden.

Bei Pultdächern darf eine Wand um max. 1,80 m höher sein.

Die Wandhöhen werden gemessen vom zulässigen Erdgeschossfußboden (OK Rohbeton) bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Für die Dacheindeckung bei Hauptgebäuden dürfen nur rotfarbige Dachplatten verwendet werden.

(2) Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte ($\pm 1,5$ m) anzuordnen und der Höhenunterschied darf max. 1,5 m, gemessen von OK-Dacheindeckung bis OK-Dacheindeckung betragen.

- (3) Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.
Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- (4) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (5) Solaranlagen sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.
- (6) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben, glänzender und reflektierender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 12 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ - Stellplätze zu errichten, für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) zählt nicht als Stellplatz.
- (2) Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

Carports sind zulässig und dürfen 2 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.
- (3) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- (4) Ausnahmsweise kann eine Garage oder ein Carport mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze Flur-Nr. 316 errichtet werden.

§ 13 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 1,0 m Höhe zulässig.

Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen - Arten siehe Pflanzliste § 8 Abs.3.

§ 14 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

§ 15 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton), darf bei den nördlichen Gebäuden höchstens die Oberkante des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße, Mitte Gebäude, erreichen.
- (2) Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton), der südlich der Straße liegenden Gebäude, darf max. 0,30 m über dem Ursprungsgelände an der höchstgelegenen Gebäudeecke liegen.

§ 16 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

§ 17 Sonstige Festsetzungen

Hinweis:

Die Grenzüberbauung durch Betonrückstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, ist zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den18. Sep. 2007.....

P. Baumeister

.....
P. Baumeister ,1. Bürgermeister

