

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „LINDACH NORD“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG



MARKT DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 10.02.2009
geändert am 02.06.2009

 **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

Proj.-Nr. 109083

Inhaltsverzeichnis

C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	2
2.	Art der baulichen Nutzung (WA 1, 2 / MD 1, 2)	2
3.	Maß der baulichen Nutzung (WA 1, 2 / MD 1)	2
4.	Bauweise, Grenzabstände (WA 1, 2 / MD 1)	3
5.	Gestaltung der Gebäude (WA 1, 2 / MD 1)	3
6.	Höhen der Gebäude (WA 1, 2 / MD 1)	3
7.	Einfriedungen, Stützmauern (WA 1, 2 / MD 1)	3
8.	Geländeänderungen (WA 1, 2)	4
9.	Niederschlagswasser (WA 1, 2 / MD 1)	4
10.	Grünordnung (WA 1, 2 / MD 1)	4
11.	Ausgleichsfläche (MD 1)	6
12.	In-Kraft-Treten (WA 1, 2 / MD 1, 2)	6
D)	VERFAHRENSVERMERKE	7
E)	BEGRÜNDUNG	8
1.	Veranlassung	8
2.	Änderungen und städtebauliche Ziele	8
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
4.	Grünordnung / Bilanzierung	10
5.	Immissionsschutz	11
6.	Denkmalschutz	11
7.	Flächen	12

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Nr. 21 „Lindach Nord“ mit Grünordnungsplan

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.02.2009 in der Fassung vom 02.06.2009, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.
- 1.2 Entlang der Nüsslestraße (WA 1 und WA 2) sowie entlang der Kreuzteilstraße (MD 1) wird ein „qualifizierter Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) und entlang der Tragheimerstraße (MD 2) wird ein „einfacher Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

Hinweis: Festsetzungen, die beide Gebietsteile betreffen, sind nachfolgend mit (WA 1, 2 / MD 1, 2) gekennzeichnet. Soweit nur (WA 1, 2 / MD 1) vermerkt, gelten für den Teilbereich MD 2 die Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung (WA 1, 2 / MD 1, 2)

- 2.1 Das Gebiet nördlich der Nüsslestraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Tankstellen.
- 2.2 Das Gebiet südlich der Kreuzteilstraße wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (WA 1, 2 / MD 1)

- 3.1 Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt max. 240 m².

3.2 Länge, Breite

Bei den Hauptgebäuden darf eine Länge von 20 m und eine Breite von 12 m nicht überschritten werden.

3.3 Wohneinheiten

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten (WE) und je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig.

4. Bauweise, Grenzabstände (WA 1, 2 / MD 1)

4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude (WA 1, 2 / MD 1)

5.1 Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.

5.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen bis 5° sind zulässig.

5.3 Allgemein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 43° - 48°. Nördlich der Nüsslestraße sind außerdem Dachneigungen von 30° - 35° zulässig.

5.4 Untergeordnete Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Hauseingänge sind auch mit abweichender Dachneigung und Eindeckung aus Glas zulässig.

6. Höhen der Gebäude (WA 1, 2 / MD 1)

6.1 Erdgeschossrohfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf nördlich der Nüsslestraße max. 1,0 m über dem mittig des Gebäudes anliegenden Fahrbahnrandes liegen und südlich der Kreuzteilstraße max. 0,25 m.

6.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

7. Einfriedungen, Stützmauern (WA 1, 2 / MD 1)

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. Geländeänderungen (WA 1, 2)

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

9. Niederschlagswasser (WA 1, 2 / MD 1)

Zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft ist im Nordwesten der Baugrundstücke innerhalb der privaten Eingrünungsfläche durchgehend ein Wall zwischen 0,50 m und 1,20 m Höhe über anliegendem Wirtschaftsweg naturnah auszubilden.

10. Grünordnung (WA 1, 2 / MD 1)

10.1 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.

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Ortsrandeingrünung, ist eine reich strukturierte 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. Die Bepflanzung sollte 3-reihig als frei wachsende Hecke zu 95 % mit Sträuchern, zu 5 % mit Bäumen ausgeführt werden.

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

Die Ortsrandeingrünung ist zu mindestens 30% (mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der angeführten Pflanzliste) zu bepflanzen. Auf fremdländische Gehölze sollte weitgehend verzichtet werden. Ziergehölze sollten nur vereinzelt gepflanzt werden.

10.2 Gehölzzusammensetzung

Hochstämme

Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer platanoides spec.</i>
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>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Obstbäume in Arten und Sorten	

Solitärsträucher

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

Sträucher

Gemeiner Hartriegel in Sorten	<i>Cornus sanguinea spec.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna + Crataegus oxycantha</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>

Mandelweide	Salix triandra
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
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
Gew. Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

10.3 Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

11. Ausgleichsfläche (MD 1)

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 514 m² hergestellt.

Dazu wird auf der Westseite innerhalb der Flur-Nr. 53 eine Ausgleichsfläche auf Privatgrund festgesetzt.

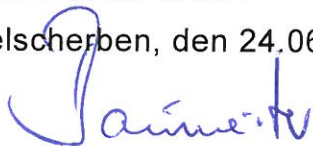
Der bestehende Acker soll in eine Grünfläche umgewandelt werden. Die Fläche ist zu mindestens 60% (mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der angeführten Pflanzliste) zu bepflanzen.

12. In-Kraft-Treten (WA 1, 2 / MD 1, 2)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 24.06.2009



.....
1. Bürgermeister

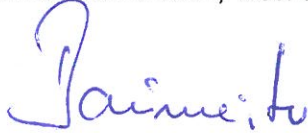


(Siegel)

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2009 bis 04.05.2009 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2009 bis 04.05.2009 am Verfahren beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 02.06.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2009 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 24.06.2009



.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Dinkelscherben, den 26.06.2009



.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

A) PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"LINDACH NORD"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG



MARKT DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 10.02.2009
geändert am 02.06.2009

 **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

B) ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung von Bereichen mit
unterschiedlichen Nutzungsarten

WA

Allgemeines Wohngebiet

MD

Dorfgebiet



Hauptfirstrichtung

SD 30°-35°

Satteldach, Dachneigung 30°-35°

GR 240 m²

max. zulässige Grundfläche



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen



Flächen für öffentliche Wirtschaftswege



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(Ortsrandeingrünung auf Privatgrund)

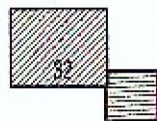
b) für die Hinweise



132/1

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummern



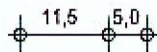
bestehende Haupt- und Nebengebäude



Gebäudeabbruch



Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden
mit Nummer

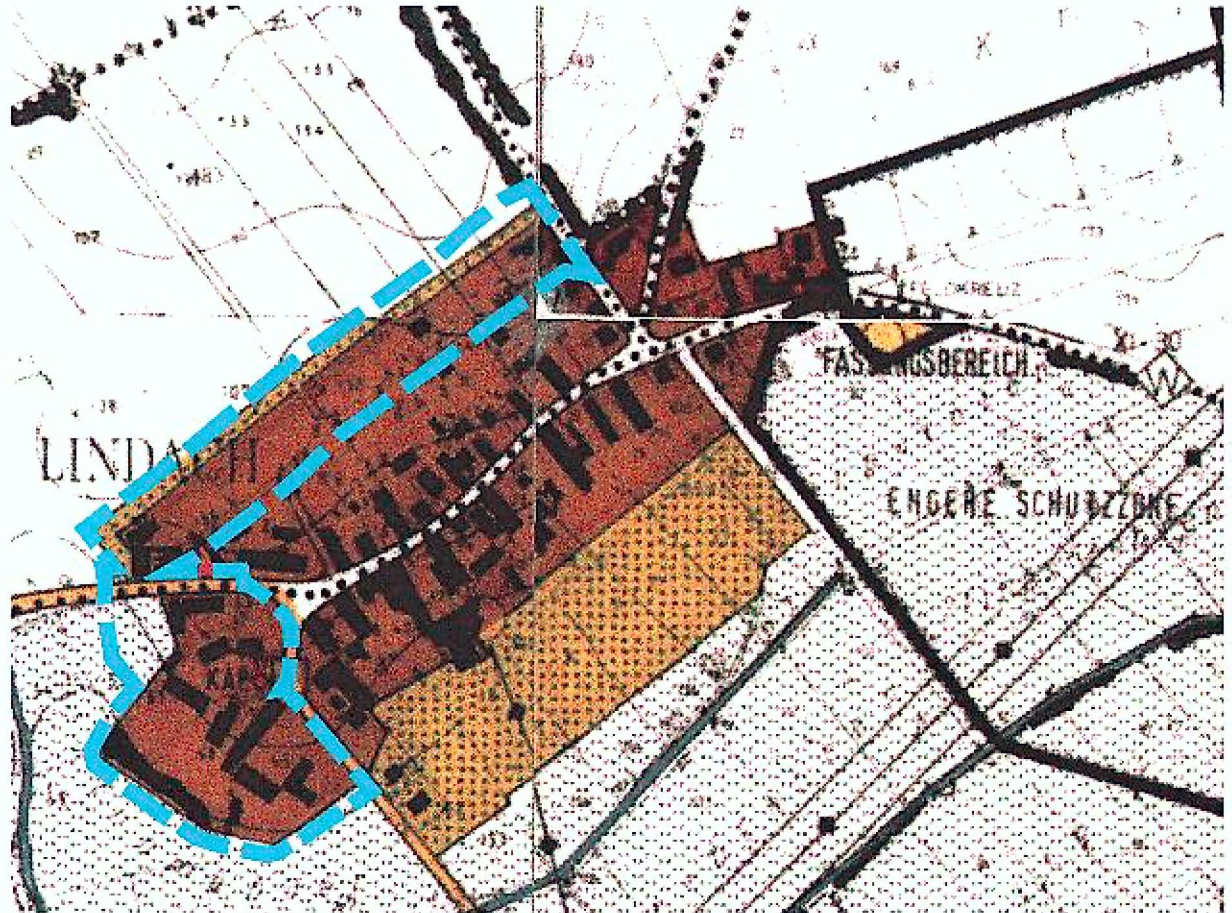


Maßzahlen



Höhenlinien

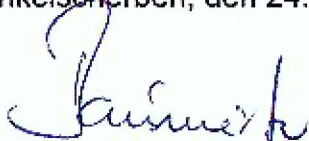
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000



D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2009 bis 04.05.2009 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2009 bis 04.05.2009 am Verfahren beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 02.06.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2009 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 24.06.2009



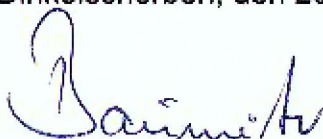
.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Dinkelscherben, den 26.06.2009



.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)