

# Bebauungsplan Nr. 41

## Baugebiet

„AM FLÖSSIGGRABEN – OBERSCHÖNEBERG“

Dinkelscherben, den 24.04.2001  
geändert, den 20.11.2001

Ausgefertigt, den 24.09.2002



STADLER  
Dipl. Ing. FH

BAUMEISTER  
1. Bürgermeister

**MARKT DINKELSCHERBEN  
AUGSBURGER STRASSE 4 – 6**

**86424 DINKELSCHERBEN**

# PLANZEICHEN

## A FESTSETZUNGEN

### 1. GRENZEN



1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**I+D** 3.1 Zulässig max. Erdgeschoss+ Dachgeschoss

**0,3** 3.2 Max. zulässige Grundflächenzahl

**A** 3.3 Wandhöhe traufseitig max. 3,6 m gemessen am höchstgelegenen Geländeckpunkt (OK natürliches Gelände)

### 4. BAUMASSE, BAUGRENZE



4.1 Nur Einzelhäuser zulässig



4.2 Baugrenze

**SD**

4.3 Satteldach



4.4 Firstrichtung

**40° - 48°** 4.5 Zulässige Dachneigung

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



4.1 Straßenbegrenzungslinie



4.2 Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün



4.3 Meßzahl in Meter

### 5. GRÜNORDNUNG



6.1 zu pflanzende Bäume

## B HINWEISE



1. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

421

2. Flurnummern



3. bestehende Grundstücksgrenzen



4. Standortvorschlag Laubbaum



5. Standortvorschlag Strauchpflanzen



6. Empfohlene Baukörperanordnung



7. Empfohlene Stellung für Garagen



8. Höhenlinien



9. Vorh.Mischwasserkanal

# Verfahrensvermerke

a)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.01 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Flößiggraben – Oberschöneberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 10.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

b)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2001 hat in der Zeit vom 10.05.2001 bis 11.06.2001 stattgefunden.

c)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 24.04.2001 wurde in der Zeit vom 07.05.2001 bis 11.06.2001 durchgeführt.

d)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2001 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2002 bis 15.04.2002 öffentlich ausgelegt.

e)

Der Marktgemeinderat hat mit dem Beschluß vom 04.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.11.2001 als Satzung beschlossen.

f)

Der Bebauungsplan wurde am 26.09.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Dinkelscherben, den 26.09.2002

*J. Baumeister*

BAUMEISTER  
1. Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 41**

**„Am Flößiggraben – Oberschöneberg“**

hier: Textliche Festsetzungen

Markt Dinkelscherben, Bauamt  
Dinkelscherben, 24.04.2001  
geändert, 20.11.2001

## **§ 1 Präambel**

### **1.1 Satzungsbeschluss**

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, beschließt aufgrund von § 10 Baugesetzbuches vom 01.01.1998 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.89 den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom 24.04.2001, geändert am 20.11.2001 als Satzung.

### **1.2 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf Rechtsgrundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung aufgestellt.

### **1.3 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet „Am Flößiggraben – Oberschöneberg“ gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.04.2001, geändert am 20.11.2001, 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 eingetragene Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 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**

### **5.1**

Es gilt die offene Bauweise.

### **5.2**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **5.3**

Im Baugebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

## **§ 6 Garagen und Nebengebäude / Stellplätze**

### **6.1**

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauräume zulässig.

### **6.2**

Gartenhäuser bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

### **6.3**

Die Stellplätze vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

## **§ 7 Gestaltung der Gebäude**

### **7.1**

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42 ° bis 48 ° zulässig.

### **7.2**

Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- und Pultdächer mit gleichen oder bis zu 10° geringeren Dachneigungen als bei den Hauptbaukörpern zulässig. Andere Dachneigungen für Garagen und Nebengebäuden bis hin zu Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit einer Dachbegründung versehen sind.

### **7.3**

Dächer sind entweder mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe einzudecken oder mit einer Dachbegründung zu versehen. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

#### 7.4

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden am Ortgang maximal 0,30 m, an der Traufe maximal 0,60 m und bei Nebengebäuden insgesamt maximal 0,50 m betragen.

#### 7.5

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig.

Andere Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 7.6

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden sowie Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

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

#### 7.7

Bei allen Gebäuden muss der First über die Längsrichtung verlaufen.

## § 8 Höhenlage der Gebäude / Wandhöhen / Firsthöhen

### 8.1

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf bergseitig an der Außenkante des Gebäudes maximal 0,20 m über der höchsten, natürlichen, bestehenden Geländehöhe am Gebäudeeckpunkt liegen. Die bestehende Geländehöhe über NN und die Höhe der Oberkante Fertigfußboden EG über NN sind im Bauantrag verbindlich nachzuweisen.

### 8.2

Die Wandhöhe „A“ im WA-Gebiet darf an der Traufseite maximal 3,60 m betragen, gemessen am höchstgelegenen Gebäudeeckpunkt.

Als Wandhöhe wird das Maß natürliche Geländeoberkante mit dem Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO definiert.

### 8.3

Die Firsthöhe der Wohngebäude im WA-Gebiet darf maximal 10,0 m betragen.

Als Firsthöhe wird das Maß ab Oberkante Fertigfußboden und dem Oberkante-Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

## § 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 öffentliche Grünfläche

Für die entlang der südlichen Erschließungsstraße zu pflanzenden Straßenbäume sind wahlweise

- Pyrus communis „Beech Hill“, Wildbirne
  - Acer campestre „Elsrijk“, Feldahorn
- zu pflanzen.

### 10.2 Private 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 ABGBG 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

### 10.3 Pflanzenauswahl

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

### 10.4 Hecken

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

### 10.5 Nicht zulässig sind

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

### 10.6 Fristen

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

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen; abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

### 10.7 Oberflächenbefestigung

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

### 10.8 Zu erhaltende Grünbestände

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden vorhandene Obstbäume im Bestand erhalten.

### 10.9 Pflanzqualitäten / Pflanzgrößen

Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen

Laubbäume:	3 x verschult, Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe)
Sträucher:	verpflanzte Sträucher, 60 – 100 cm

## § 11 Eingriff in Natur und Landschaft

Folgende Eingriffe sind bei dem geplanten Baugebiet zu erwarten:

1. Eingriff in das Landschaftsbild durch Veränderung des Ortsrandes
2. Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelung Gebäude und Erschließungswege

Grundlage der Ermittlung der Kompensationsfaktoren ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

### 11.1 Ausgleich - Bilanzierung

Verwendete Tabellen: **Matrix 7** und die dazugehörige **Liste 1b und 1c**  
 Eingriffsschwere lt. Matrix 7: Entspricht für alle Fläche dem **Typ B**  
 Bedeutung für den Naturhaushalt: **Kategorien I, II und III**

Fl.Nr.	Beschreibung / Teilbereich/ Nutzung Typ B-Kategorie lt. Matrix 7 und Liste 1b und 1c	Fläche	Faktor	Aus- gleichsbe- darf m <sup>2</sup>
	Summe Eingriff: 3.405 m <sup>2</sup>			
43	Teilfläche Südwest, Kategorie III Streuobstbestand, Alter ca. 40 Jahre, Ortsrandbereich, kleine Brachfläche	1.170 m <sup>2</sup>	2,0	2.340 m <sup>2</sup>
42	Teilfläche Nordwest, Kategorie II Hofgartenfläche mit Feldstadel extensiv genutzt, bisheriger Ortsrand mit Bäumen und Gartensträuchern	620 m <sup>2</sup>	0,5	310 m <sup>2</sup>
42/1	Teilfläche Ost, Kategorie I Wirtschaftswiese, artenarm, intensive Nutzung	1.615 m <sup>2</sup>	0,3	485 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME AUSGLEICH</b>			<b>3.135 m<sup>2</sup></b>

Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 42 und 336 der Gemarkung Oberschöneberg.

### 11.2 Eignung und Maßnahmenbeschreibung:

Die Grundstücke sind gut für eine ökologische Aufwertung geeignet.

Um die ökologische Wertigkeit des Grundstückes und dessen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt zu erhöhen und andererseits den erforderlichen Ausgleich zu schaffen, sind im wesentlichen folgende Maßnahmen geplant:

- Extensivierung der (intensiven) Nutzung auf den Wiesen- und Ackerstandorten
- Anlage von Gehölzbeständen wie Feldgehölze und Hecken
- Pflanzung dominanter bodenständiger Einzelbäume
- Schaffung eines landschaftsbildprägenden Ortsrandes

### 11.3 Maßnahmen:

#### 11.3.1 Teilfläche südost Fl.Nr. 42

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Grünfläche
  - Verzicht auf jegliche Düngung
  - Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
  - Pflege und langfristige Aushagerung durch Mahd der Fläche bis zu 2x jährlich, frühester Schnitzeitpunkt 16. Juni des Jahres
- Anlage einer lockeren Baumwiese bestehend aus: heimischen Laubbäumen wie Ahorn, Vogelkirsche, Hainbuche, Linde, Walnuss  
Gesamtzahl ca. 8 Bäume (siehe Festsetzungen)

Alternative A: Streuobstbäume (ca. 8 – 10 Stück)

Alternative B: Feldgehölze mehrreihig  
bestehend aus Hasel, Weißdorn, Kreuzdorn, Salweide u.a.

#### 11.3.2 Teilfläche Nordost Fl.Nr. 336

ca. 2.000 m<sup>2</sup>

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Grünfläche
  - Verzicht auf jegliche Düngung
  - Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
  - Pflege und langfristige Aushagerung durch Mahd der Fläche bis zu 2x jährlich, frühester Schnitzeitpunkt 16. Juni des Jahres
- Anlage einer kleinteiligen Naturnahen Grünfläche

- Baum- und Strauchpflanzungen mit bodenständigen Laubbäumen und Heckensträuchern (Feldgehölz- und Heckencharakter) im Randbereich
- buchtenreiche Pflanzgruppen zur Erhöhung des Randeffektes und Erzielung eines Strukturreichtumes
- wenige Einzelbäume freistehend
- größere zusammenhängende Wiesenflächen

## **§ 12 Landwirtschaft**

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die aus der ordnungsgemäßen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehenden Emissionen und Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Die Belastungen entsprechen den üblichen dörflichen Begebenheiten.

## **§ 13 Versorgungsleitungen**

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

## **§ 14 Bewehrungsvorschriften**

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM (gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

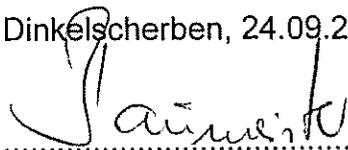
## **§ 15 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

## Hinweise:

- Archäologische Funde sind meldepflichtig. Erdarbeiten einstellen und Landesamt für Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde verständigen.
- Der Planbereich wird im Mischsystem entwässert. Trotzdem sollte das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zurückgehalten, verdunstet, versickert und gedrosselt dem gemeindlichen Kanal zugeleitet werden. Auf die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.
- Wird beim Bau Hangdruck- bzw. Schichtenwasser angetroffen, so darf dieses auf keinen Fall in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist schadlos in den Untergrund einzuleiten. Auch Hausdrainagen dürfen nicht in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden.
- 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.
- Die Verwendung umweltfreundlicher Energieträger wie Gas, Öl bzw. regenerative Versorgungssysteme wie Solar oder Holz wird angeregt.

Dinkelscherben, 24.09.2002



.....  
Baumeister  
1. Bürgermeister

## Pflanzliste

### 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 Korpelkirsche

**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

**Heckensträucher:** Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Färberginster, Besenginster, Gold- und 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 plantanoides
Feldahorn	Acer campetre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Apfeldorn	Crataegus x lavalley
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.