MARKT BISSINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN "OBERLIEZHEIM"

Planung:

OBEL-ZIMMERMANN UND PARTNER GbR
FREIE ARCHITEKTEN BDA
TEUTONENWEG 10
86609 DONAUWÖRTH

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT DIE SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG VOM 22.12.1997

UND DIE NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG VOM 16.07.2002

DONAUWÖRTH, DEN 22.12.1997 M 1:1000

GEÄNDERT AM 17.02.1998

ERNEUT GEÄNDERT AM 21.07.1998

ERNEUT GEÄNDERT AM 21.05.2002

ERNEUT GEÄNDERT AM 07.10.2002

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

476 Flurstücknummer

Gebäude bestehend

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude mit empfohlener Firstrichtung

2 4.75 1.25

Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe von Mischverkehrsflächen, Parkstreifen und Grünstreifen

F

Fußweg

7.5 7.5

Sicherheitsschutzstreifen für bestehende 20-kV-Freileitung H1i der LEW

1.0 0.5 0.5

Sicherheitsschutzstreifen für bestehende 20-kV-Kabelleitung H1i2 der LEW

Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen zur Wiederverwertung aufzufangen, bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen. Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals ist eine Einleitung von Hausdrainagen nicht möglich. Eine wasserundurchlässige Ausbildung des Kellergeschosses wird angeraten. Eine Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist untersagt.

Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden. Für

Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden. Für Garagenzufahrten, Stellplätze, Plätze und Wege ist eine zurückhaltende und maßvolle Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und Kiesdecken zu verwenden.

GA ST Flächen für Stellplätze, eingeschoßige Garagen

P1 P9 Parzellennummer

530.00 Höhenlinien mit Höhenangaben

von den umliegenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Emissionen, insbesondere Geruchsemissionen zu erwarten und hinzunehmen. Bewirtschaftungsauflagen für die landwirtschaftlichen Flächen werden nicht getroffen.

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind ausgeschlossen

3. Maß der baulichen Nutzung

II=I+D

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

Als höchstzulässiges Maß der Geschoßflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

MAX
TH 3,70

maximale Wandhöhe traufseitig (mach Art. 6, Abs. 3 der Bayrischen Bauordnung – BayBO) 3,70 über der natürlichen bestehenden Geländeoberfläche, bzw.
der nach Nr. 5.3, Abs. 3 veränderten Geländeoberfläche.
Die Firsthöhe darf bei Garagen und Nebengebäuden 6,80 m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen, bestehenden Geländeoberfläche.

4. Bauweise, Baugrenze

O

offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

E

Es sind Einzelhäuser vorgesehen mit bis zu 2 Wohnungen, wobei Doppelhäuser unter Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Dillingen im Einzelfall ausnahmsweise zulässig sind.

Soweit keine Festsetzungen von Abstandsflächen festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der BayBO.

Baugrenze

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die max. Gesamtfläche darf im Erdgeschoß dieser Gebäude 50m² nicht

4. Bauweise, Baugrenze

O offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

E

Es sind Einzelhäuser vorgesehen mit bis zu 2 Wohnungen, wobei Doppelhäuser unter Voraussetzung der Zustimmung der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Dillingen im Einzelfall ausnahmsweise zulässig sind.

Soweit keine Festsetzungen von Abstandsflächen festgelegt sind, gelten die Bestimmungen der BayBO.

Baugrenze

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Die max. Gesamtfläche darf im Erdgeschoß dieser Gebäude 50m² nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen muß mindestens 5 m betragen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

5.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Hauptfirstrichtung empfohlen

SD
40 - 52

Satteldach, Dachneigung 40 - 52 Grad

Kniestöcke sind bis höchstens 0,60 m zugelassen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.

Dacheindeckung ziegelrot mit Dachziegeln oder Betondachsteinen.

max. Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m ohne Dachrinne

max. Dachüberstand am Ortgang: 0,30 m

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf ein Drittel der Gesamtfirstlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Nur in der Vorderansichtsfläche der Dachgauben sind Fenster zulässig. Gauben dürfen einzeln nicht breiter sein, als 1,50 m. Die größtmögliche Gesamthöhe der Dachgauben darf in der Fensterebene 1,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben mit einer Breite von über 1,50 m bis höchstens 3,0 m sind pro Dachseite nur einmal zulässig.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zugelassen.

Die Dachgestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.
Gesimse an Ortgang, Traufe und Dachaufbauten sind ebenfalls zulässig, jedoch einheitlich am ganzen Gebäude zu gestalten.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.
Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen. Zulässig sind auch Holzhäuser mit Ausnahme Holzblockhäuser.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite: Länge = 1 : 1,2.

Werden nachbarliche Garagen an einer gemeinsamen Grenze errichtet, so sollten sie einheitlich gestaltet sein.
Eine nachfolgend zu errichtende Garage hat sich an der bestehenden Nachbargarage anzugleichen.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 0,90 - 1,10 m zulässig, außer auf den Grundstücksflächen, die entsprechend Planzeichnung ohne Einfriedungen festgesetzt sind. Sockel sind nicht zugelassen. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nur bis 0,50 m verändert werden.
Weitergehende notwendige Geländeveränderungen können nur im Einzelfall ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Dillingen vorgenommen werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
Je Wohnung sind 1.5 Stellplätze nachzuweisen.

Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 0,90 - 1,10 m zulässig, außer auf den Grundstücksflächen, die entsprechend Planzeichnung ohne Einfriedungen festgesetzt sind. Sockel sind nicht zugelassen. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen und sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nur bis 0,50 m verändert werden.
Weitergehende notwendige Geländeveränderungen können nur im Einzelfall ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Dillingen vorgenommen werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis auf eine Tiefe von 5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Auf den privaten Grundstücken ist zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche ein großkroniger Laubbaum mit Pflanzgebot entsprechend Pkt. 8 Grünflächen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

5.4 Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus auf Flurstück Nr. 473 wird abgebrochen.

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen – außer Zäunen – neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit diese sich um mehr als 0,9m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

7. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen. Antennen und Satellitenempfänger sind möglichst zu vermeiden.

Freileitung 20 kV H1i der LEW

Kabelleitung 20 kV H1i2 der LEW

Transformatoren-Station

Der Bestand und Betrieb der LEW-Stromversorgungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden. Der Sicherheitsschutzstreifen beträgt 7,5m beiderseits der Leitungsachse der 20 -kV-Freileitung H1i und 0,5m beiderseits der Leitungsachse der 20-kV-Kabelleitung H1i2.

a) Innerhalb der Leitungsschutzbereiche können Bauwerke, Pflanzungen und Veränderungen des Geländeniveaus gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe errichtet bzw. vorgenommen werden. Sämtliche geplanten Bauwerke, Anpflanzungen und Geländeniveauveränderungen, welche diese Schutzzone berühren, sind mit der LEW abzustimmen. Besonders die genehmigungsreifen Planunterlagen der Parzellen 1 und 2 müssen rechtzeitig zur Abstandsprüfung und Genehmigung mit dieser abgestimmt werden.

b) Bei notwendig werdenden Arbeiten in der Nähe der 20-/1-kV-Anlagen hat man sich, wegen der bestehenden Lebensgefahr für Personen sowie zur Vermeidung von Stromnetzausfällen und Beschädigungen der Anlagen, vor eventuellen Baumaßnahmen rechtzeitig mit der Bezirksmeisterstelle Höchstädt, Herrn Bezirksmeister Rössler, Telefon (0 90 74) 95 52-22, in Verbindung zu setzen.

c) Vorsichtshalber wird darauf hingewiesen, daß Arbeiten im Schutzbereich der genannten 20-/1-kV-Anlagen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr nur unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) – Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik – durchgeführt werden dürfen.

Maststützenpunkt

476

e mit

8. Grünflächen mit Naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche, welche zunächst als öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt wird.

Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume (Hochstamm)
Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

In den Wohnbereichen sind nach Möglichkeit ungiftige und dornenfreie Sträucher zu verwenden.

GA ST

Private Grünflächen mit Pflanzgebot, vorhandene Bäume und Sträucher usw. zu erhalten und dauernd zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Empfohlen werden Laubbäume, insbesondere Obstbäume

P1 P9

privates Pflanzgebot

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

530.00

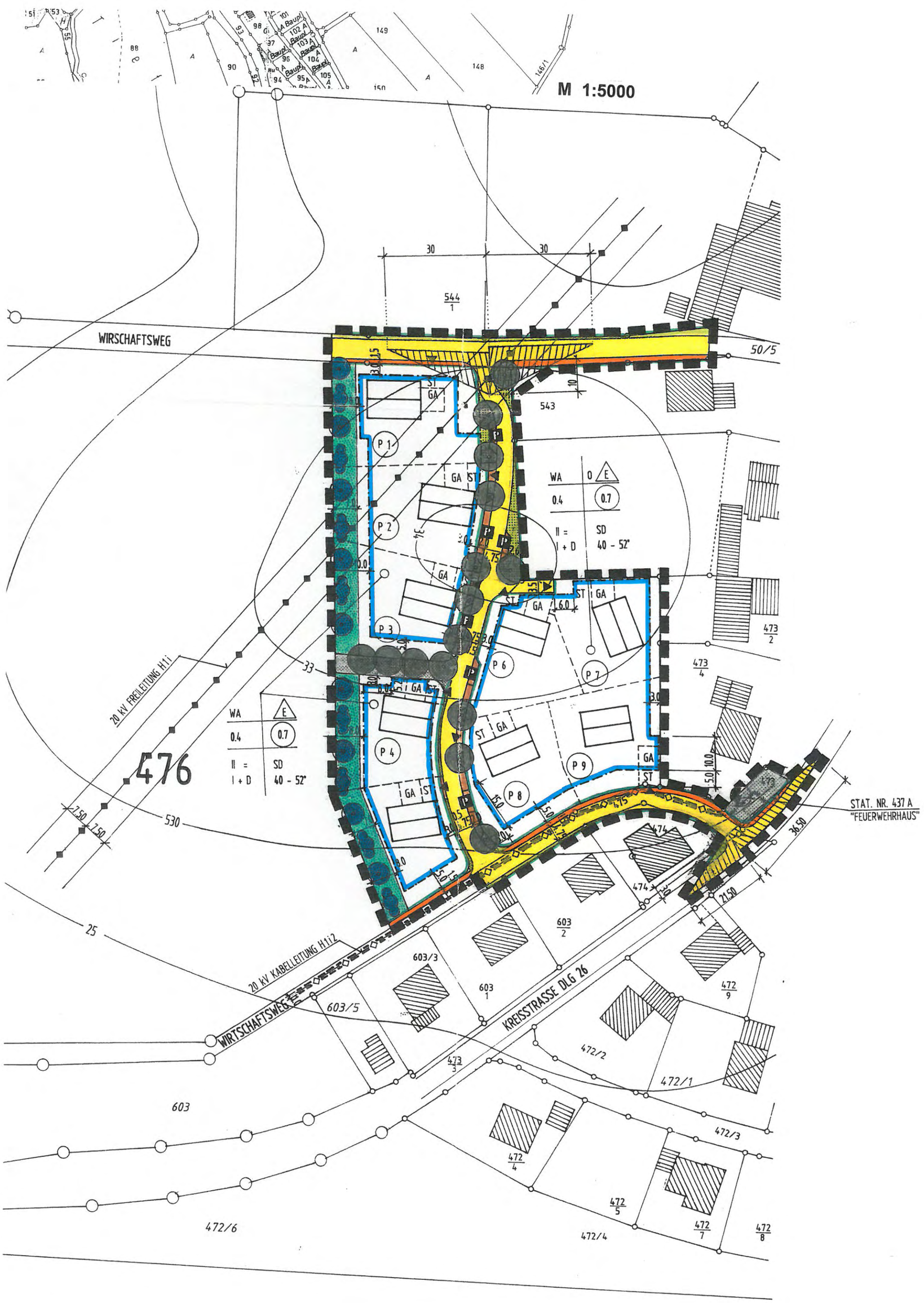
9. Stellplätze

Nach Art. 91 Bay.BO, Absatz 1, Nr. 3, in Verbindung mit Absatz 3 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

10. Sonstige Festsetzungen

16 4 Maßzahlen in Meter

P Öffentliche Parkfläche


M 1:5000
WIRSCHAFTSWEG
50/5
543
544/1
30
30
WA
0.4
0.7
II =
I + D
SD
40 - 52°
P 1
P 2
P 3
P 4
P 6
P 7
P 8
P 9
GA
ST
20 kV FREILEITUNG H1i
476
530
25
33
20 kV KABELLEITUNG H1i2
WIRTSCHAFTSWEG
KREISSTRASSE DLG 26
STAT. NR. 437 A
"FEUERWEHRHAUS"
36.50
21.50
603
603/3
603/5
603/2
603/1
472/1
472/2
472/3
472/4
472/5
472/6
472/7
472/8
472/9
473/2
473/3
473/4
474
475
0,4
0,7
MAX
TH 3,7
SD
40 - 52