



19.5.94 / 28.7.94 / 09.12.94

MOSER + ROTI ARCHITEKTUR UND STADTEBAU



MITTLERE GERBERGASSE 2
8860 NORDLINGEN
TELEFON 0 90 81 / 50 35
TELEFAX 0 90 81 / 50 37

HERMANN MOSER
REGIERUNGSBAUWEISER
DIPLOMGENIEUR
ARCHITECT BDA BAB
RUPERT ROTI
DES. GRAD.
INNENARCHITECT BDA VDA

**GEMEINDE AUHAUSEN
ORTSTEIL DORNSTADT
LANDKREIS DONAU-RIES**

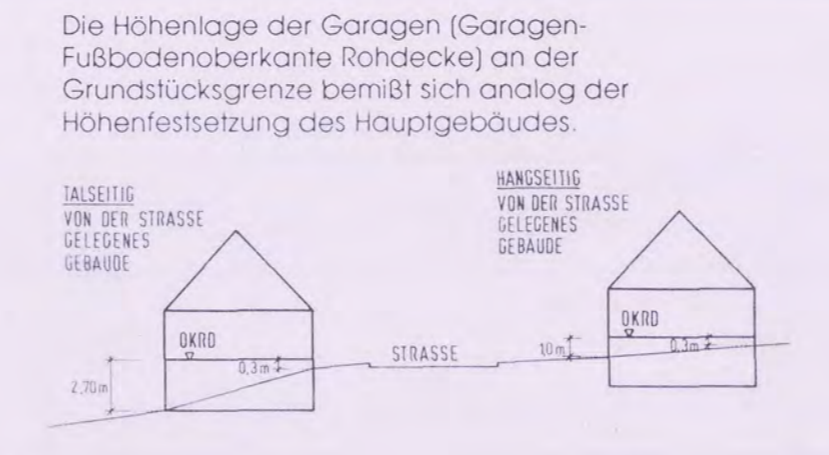
**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET
"BAHNGARTEN"**

FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind nicht zugelassen. Je Gebäude sind nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschosß als Normalgeschosß (Erdgeschosß)
1 Vollgeschosß im Dachraum
- 0,4**
0,6
Grundflächenzahl 0,4
Geschosßflächenzahl 0,6
- 3. Bauweise**
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiräume (Art 98 BayBO)**
4.1 Gestaltung der Dächer
Hauptfirstrichtung, zwingend
bei Hauptgebäuden (nicht bei Garagen und Nebengebäuden) sind Kniestöcke bis 0,5 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:
Satteldach, zwingend
vorgeschriebene Dachneigung: 42 - 48°

- naturrote Schuppendeckung
max. Dachüberstand: an der Traufe 0,6 m incl.
Dachrinne: am Ortsgang 0,3 m
Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraulänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,5 m. Ausnahmeweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube (1,5 - 3,0 m) zulässig.
First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dachneinschnitte sind nicht zulässig.
Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

- 4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
Bei hangseitig von der Straße gelegenen Gebäuden darf der Sockel (= Oberkante Gelände bis Oberkante Rohdecke) an höchstens jeweils einer Gebäudeecke - auf der Talseite nicht höher als 1,0 m, - auf der Hangseite nicht höher als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Bei talseitig von der Straße gelegenen Gebäuden darf der Sockel (= Oberkante Gelände bis Oberkante Rohdecke) an höchstens einer Gebäudeecke - auf der Talseite nicht höher als 2,70 m, - auf der Hangseite nicht höher als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.



Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen höchstens 6,0 m betragen.
Die Grenzänge von Grenzgaragen darf höchstens 7,0 m betragen.
Gemauerte Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemauertes Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
Baustoffe und Anstrich in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Öffnungen von Fenstern und Außentüren sind als stehende Rechtecke auszubilden.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechtlich sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 4 : 5

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Die Hinterpflanzungen dürfen nur aus standortheimischen Gehölzen bestehen.
Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzteilen mit Zwischenräumen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,00 m - 1,20 m, Sockelhöhe max. 5 cm.
Ausnahmeweise sind in Hanglagen als Abgrenzung zur Straße Stützmauern zulässig; max. Höhe 1,0 m. Aufschüttungen von natürlichem Gelände sind bei Stützmauern nicht erlaubt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde oder dem Landratsamt vorgenommen werden.

- 5. Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
verkehrsberuhigter Bereich
Sichtdreiecke mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

- 6. Versorgungsanlagen**
Trafostation der UJAG.
Um die Trafostation ist eine dichte Eingrünung vorzusehen.
Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.

7. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
Zufahrten zu Garagen über die öffentliche Grünfläche sind zulässig
Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume
z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen
Mindestpflanzgrößen
Bäume 3 x v, 14 - 16 cm Stammumfang
Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm Höhe

8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßzahlen in Meter
Auf den Parzellen P1, P2 und P3 ist für die Schlaf- und Ruheräume in allen Geschossen eine Grundrißorientierung weg vom Sportplatz erforderlich.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Gebäude bestehend
Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
vorgesehene Verbindung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches
Parzellenummerierung
Anliegersstraße
Mischverkehrsflächen mit Grünstreifen und Parkflächen
Fußweg mit begleitendem Grünstreifen
Vorschlag für Garagenzufahrt
Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Da mit dem Vorhandensein von archaischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189, Fax 0821/35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.
Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archaische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Satzung

- § 1 Für den Geltungsbereich des Baugbietes gilt der von Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing. Architekt Hermann Moser, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nordlingen, vom 19.05.1994... ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 09.12.1994... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.
- § 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Zustimmung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Am Kreuz", genehmigt durch das Landratsamt Donau-Ries am 13.02.1975 Nr. SG 40-98, für den Bereich, in dem er vom vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß vom 19.05.1994 mit ortsbüchlicher Bekanntmachung vom 26.05.1994.
Die Gemeinde Auhausen hat die öffentliche Darlegung des Vorentwurfes vom 13.05.1994 i. d. F. vom 28.07.1994 und die Anhörung der Bürger gemäß § 3, Abs. 1 BauGB am 29.08.1994 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 27.06.1994 bis 27.07.1994.
Auhausen, den 09. Juni 1995
Kölb, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Auhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.04.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Auhausen, den 09. Juni 1995
Kölb, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.07.95 Nr. 5490-98... gem. § 11 BauGB genehmigt.
Donau-Ries, den 13.07.95...

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 28.09.1995... durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 74 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auhausen, den 27.09.1995...
Kölb, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE AUHAUSEN
ORTSTEIL DORNSTADT
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET BAHNGARTEN"**