

Betreff: Festsetzung von Baulinien "am Kirchberg" in Hainsfarth

Das Landratsamt erläßt folgenden

B e s c h e i d :

- I. 1.) Für das Gelände "am Kirchberg" in Hainsfarth werden die Baulinien nach Maßgabe der im Februar 1961 gefertigten Sektur des Kreisbaumeisters zu den Bebauungsplänen des Architekten Prechter, Harburg vom Juli und November 1960 festgesetzt.
- Das Gebiet, für welches die Baulinien festgesetzt werden, ist auf dem Plan durch eine strichpunktierte Linie umgrenzt.
- 2.) Die grünen Linien stellen die Straßenbegrenzung, die blauen die vorderen und die violetten die seitlichen und rückwärtigen Bebauungsgrenzen dar. Garagen sind an den mit "G" bezeichneten Stellen zu errichten.
- 3.) Im Baugebiet dürfen nur reine Wohnbauten errichtet werden, für die
- folgende Beschränkungen
- gelten:
- a) die Firstrichtung aller Hauptgebäude verläuft von West nach Ost.
 - b) Die nördlich der Straße "A" vorgesehenen Häuser erhalten Keller- und Erdgeschoß. Die Dachneigung hat 38° zu betragen; Dachgarnen sind unzulässig.
 - c) Die übrigen Wohnhäuser erhalten Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß. Die Dachneigung beträgt $48 - 52^\circ$.
 - d) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der südlich der Straßen A/B gelegenen Häuser ist gleich der jeweiligen Straßenoberkante.
 - e) Die Geschosshöhe der Gebäude beträgt für das Kellergeschoß nicht mehr als 2.25 m, für das Erdgeschoß 2.62 oder 2.75 m und für das Dachgeschoß - soweit zugelassen - 2.50 oder 2.62 m.

12.5.61 f) Soweit Kniestöcke eingebaut werden, darf ihre Höhe 0.50 m gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis Oberkante Kniestockfette nicht übersteigen.

4.) Das Baugebiet muß den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege dadurch entsprechend gemacht werden, daß in den Straßen A und B eine Kanalisation im Trennsystem verlegt wird. In die Schmutzwasserstränge sind sämtliche Hausabwässer ohne Zwischenschaltung einer Hauskläranlage einzuleiten. Die Schmutzwasserkanäle sind in einem Emscherbrunnen zusammenzufassen, der unterhalb des Friedhoferweiterungsgeländes in oder dicht neben der Pfarrgasse angelegt ist. Auf das Vorprojekt der Firma H. Fall, Oettingen wird insoweit Bezug genommen.

5.) Der Feuerschutz ist dadurch zu gewährleisten, daß vom vorhandenen Hochbehälter aus das Wasser durch eine genügend ausgelegte Pumpe mit dem für Feuerlöschzwecke erforderlichen Druck ins Baugebiet gehoben und dort ständig abgabebereit gehalten wird.

6.) Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf das Baugebiet keine direkte Straßenverbindung zur Staatsstraße 2216 (Judengasse) erhalten.

II. Die Gemeinde Hainsfarth hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 100.-- DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Gemeinde Hainsfarth beabsichtigt neues Baugebäude zu erschließen. Sie ließ vom Architekten Prechter - Harburg 2 Vorschläge der Bebauung im Juli bzw. November 1960 ausarbeiten, denen die Ortsplanungsstelle für Schwaben mit der Einschränkung zustimmte, daß sowohl hinsichtlich der Parzellengröße als auch in der Gruppierung und Stellung der einzelnen Gebäude eine entsprechende Auflockerung und damit eine bessere Einfügung in die Landschaft gewährleistet wird. In einer Tektur des Kreisbauamts vom Februar 1961 sind diese Vorbehalten berücksichtigt und der Gemeinde zur Annahme empfohlen worden.

Mit Beschluß vom 3.3.1961 hat die Gemeinde diesem Plan zugestimmt. Am 12.5.1961 hat sie beantragt, für das Gelände "am Kirchberg" die Baulinien festzusetzen.

Das Landratsamt schrieb das Verfahren im Amtsblatt Nr. 25/61 vom 23.6.61 aus; Einwendungen wurden innerhalb der 2-Wochen-Frist nicht erhoben.

Zu der Baugeländeausweisung wurde das Wasserwirtschaftsamt, das Straßenbauamt und das Elektrizitäts-Versorgungsunternehmen gehört. Das Wasserwirtschaftsamt Dopauwörth hält in seinem Schreiben vom 19.7.1961 eine Stellungnahme zur Festsetzung von Baulinien nicht für erforderlich. Es hatte bereits in einem früheren Schreiben vom 6.4.1961 zur Frage der Abwasserbeseitigung Stellung genommen und dabei eine Teilkanalisation des neuen Baugebiets für unzweckmäßig gehalten. Dieses Gelände müsse in die Gesamtkanalisation von Hainsfarth einbezogen werden.

Das Straßenbauamt Neu-Ulm stellte am 18.8.1961 fest, daß die festzusetzenden Baulinien ^{wird} an den Schutzbereich der Staatsstraße 2216 heranreichen. Gleichwohl würden die Interessen der Staatsstraße durch steile Zufahrten vom Siedlungsgebiet sehr nachteilig berührt, sodaß einem unmittelbaren Straßenanschluß an die Staatsstraße nicht zugestimmt werden könne.

Das Überlandwerk Jagstkreis, Ellwangen hatte, wie sich aus dem Schreiben vom 19.7.1961 ergibt, gegen die Baugeländeaussweisung keine grundsätzlichen Bedenken.

II.

Das Landratsamt Nördlingen ist zur Festsetzung der Baulinien, Baubeschränkungen und Höhenlagen sachlich und örtlich zuständig (§ 58 Abs. 2 Ziff. 2 der BayBauO vom 17.2.1901 - BayBS II S. 446-). Da der Baulinienplan in der Zeit vom 23.6. - 7.7.1961 auslag, wird gemäß § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Abschnitt B Ziff. 2 der Vollzugsentscheidung vom 9.6.1951 (MABl. S. 402 ff) das Verfahren nach den Bestimmungen der BayBauO durchgeführt.

Nach der Bauordnung sind die Baulinien, die Baubeschränkungen und die Höhenlagen, soweit dazu ein Bedürfnis besteht, von amtswegen festzulegen. Es ist dabei besonders auf die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, den Feuerschutz und die Anforderungen eines gesunden Wohnens zu achten.

Das Gelände "am Kirchberg" ist wegen seiner Hanglage und weil es von weit-

her eingesehen werden kann, nur mit Vorbehalten zur Bebauung geeignet. Bei der Festsetzung der Baubeschränkungen war deshalb besonders darauf zu achten, daß sich die Bebauung den landschaftlichen Gegebenheiten anpaßt und daß insbesondere keine zu große Häufung von Baukörpern eintritt. Es war daher erforderlich allseitig Baulinien zu ziehen und auch die Garagenplätze bindend festzulegen. Die Rechtsgrundlage für diese Beschränkungen ergibt sich aus den §§ 1, 2 und 3 der BayBauO und aus § 1 der BauGestVO.

Besondere Beachtung war gemäß §§ 3 und 5 BayBauO der Abwasserbeseitigung zu widmen. Die Auflage unter Ziff. I 4 gewährleistet, daß die anfallenden Hausabwässer ohne Verwendung von kostspieligen und wenig Reinigungseffekt garantierenden Hauskläranlagen unschädlich abgeleitet und bis zur Errichtung einer Zentralkläranlage in dem zu bauenden Emscherbrunnen gereinigt werden. Da die Firma H. Fall den Auftrag erhalten hat, die Gesamtkanalisation aufzunehmen und ein Vorprojekt aufzustellen, ist insoweit der Förderung des Wasserwirtschaftsamtes nach Eingliederung des Baugebietes in die Gesamtkanalisation Rechnung getragen, weil die Kanalstränge bereits nach dem Vorprojekt ausgeführt werden. Gleichzeitig ist bis zur Errichtung der Zentralkläranlage eine leistungsfähige Abwasserreinigung sichergestellt.

Bei der Festsetzung der Baulinien ist außerdem gemäß § 3 BayBauO der Feuer-sicherheit besondere Beachtung zu schenken. Da das Baugelände höher als der bestehende Hochbehälter der Wasserversorgung für Hainsfarth liegt, war für den Feuerschutz die Auflage I Ziffer 5 unabdingbar. Sie dient darüberhinaus auch der Versorgung der dort entstehenden Häuser mit Trink- und Brauchwasser.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6 und 8 des Kostengesetzes vom 17.12.56 (BayBS III S. 442).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in Nördlingen einzulegen. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Schwaben in Augsburg eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in Augsburg schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist

geboden ist; sie kann nur bis zum Ablauf eines Jahres seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn die Klageerhebung vor Ablauf der Jahresfrist infolge höherer Gewalt unmöglich war oder unter den besonderen Umständen des Einzelfalles unterblieben ist. Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. Ausfertigung mit 1 Baulinienplan

an die
Gemeinde

Gegen Postzustellungsurkunde!

Hainsfarth

Nach Unanfechtbarkeit des Bescheides ist unverzüglich mit der Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Kanalisation und Wasserleitung) zu beginnen. Es wird empfohlen, erst nach Herstellung des Straßenplanums die Bauparzellen abzustecken und zu vermessen. Gegebenenfalls ist bei der Herstellung der Straße der Tiefbauingenieur des Landratsamtes zu Rate zu ziehen.

Nördlingen, den 20.2.1962
Landratsamt
I.A.

gez. Unterschrift

(Freudhöfer)
Regierungsrat

II) Ausfertigung
Herrn
Rudolf Friedel

Gegen Postzustellungsurkunde!

Hainsfarth 25.2
zur Kenntnis.

Nördlingen, den 20.2.1962
Landratsamt
I.A.

gez. Freudhöfer
(Reg. Rat)

III) In Abdruck
an 1. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
2. Straßenbauamt Neu-Ulm
3. Ortsplanungsstelle f. Schwaben
Zur Kenntnis.

IV) Herrn Landrat u. d. B. zur Kenntnisnahme Nördlingen, den 20.2.1962
Landratsamt
I.A.

2V) Bewerten
VI) Wf i. Sg. 5P
zu II, erl. 11
Dm. III)

(Freudhöfer)
Reg. Rat

Bauhauentwurf
7.9.1993

Bebauungsplan: Hainforth "Am Kirchberg"

A 269 A

geb. 20.2.52

Gebietskennzeichen	GFZ	WR
Bauweise	Geschosse!	
dB (A) Tag	nachts	
EG Fußboden max.	südl. der Str.	Str. Höhe
Traufhöhe max.		
EG Fußboden max.		
Traufhöhe max.		
Kniestock	50cm	
Dachneigung	nördlich der Str. 30°/34°	südlich 48-52°/34°
Dachvorsprung		
Dachaufbauten →	First der Garabe deutlich unter Hauptfirst.	
Garagenstandort		
Garagengröße		
Garagendach		
Fassade	Putz	Ausnahmen möglich

Wie im Bebauungsplan dargestellt
Ausnahmen möglich innerhalb der Baugrenze
bei beidseitiger Grenzban einheitlich
Einheitliche Bauflucht
Abstand zur Vordergrenze
Garagen und Nebengebäude zusammenbauen