

**AUSGLEICHSFLÄCHE, FLUR-NR. 761, GMKG. LAUB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anlage einer Streuobstwiese

Holzpflocke zum Schutz der Ausgleichsfläche vor Befahren

Entwicklung eines Waldmantels mit Saumvegetation durch Sukzession

**Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen**

- Pflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, lokale Sorten
- Zulassen von Sukzession zur Entwicklung eines Waldmantels mit Saumvegetation, hier keine Mahd
- ein- bis zweischürige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- keine Einzäunung

|                                     |  |                      |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| Ausgleichsflächendargobot           |  |                      |
| Flur-Nr. 761 Teilfläche, Gmkg. Laub |  | 7.007 m <sup>2</sup> |
| Ausgleichsflächenbedarf             |  | 7.007 m <sup>2</sup> |
| rechnerische Differenz              |  | 0 m <sup>2</sup>     |

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse    |
|---------------------------|---------------------------|
| GRZ = Grundflächenzahl    | GFZ = Geschossflächenzahl |
| Bauweise                  | Dachform/Dachneigung      |
- Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,35 - Grundflächenzahl
    - 0,5 - Geschossflächenzahl
    - II - Zahl der Vollgeschosse
    - Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt (siehe Festsetzung Wandhöhe).
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
    - offene Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser
    - Firstrichtung nach Planeinschrieb zwingend bzw. alternativ
    - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
  - Nebenanlagen**
    - Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.
    - Nebenanlagen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche bis zu 20 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie; die Wandhöhe darf maximal 2,2 m betragen.
  - Verkehrsflächen**
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsbenutziger Bereich (Mischfläche), niveaugleich, eventuell durch Belagswechsel und Pflastersteinreihen in unterschiedliche Bereiche unterteilt.
    - Fußweg
  - Abfallbeseitigung**
    - Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.
  - Fläche für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken**
    - Anfallendes nicht kontaminiertes Niederschlagswasser ist einem Regenrückhaltebecken zuzuführen, dort zwischenspeichern und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (bestehender Graben) einzuleiten.
    - Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
  - Grünordnung**
    - Öffentliche Grünflächen
    - Wiesenweg, Breite 2 m
    - Anpflanzung einer heimischen Baumart, Hochstamm, STU 16-18, mB
    - Anpflanzung einer Baum- / Strauchhecke
      - Acer campestre - Feld-Ahorn, vHөл., 125-150
      - Carpinus betulus - Hainbuche, vHөл., 125-150
      - Cornus mas - Kornelkirsche, vStr., 3Tr., 60-100
      - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr., 60-100
      - Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., 60-100
      - Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., 60-100
      - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., 60-100
      - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100
      - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr., 60-100
  - Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
    - Gepflanzte Gehölze sind dauerhaft zu pflanzen, zu dülden und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

**B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**

- Dächer/Dachgestaltung**
    - Dachform: gleichschieniges Satteldach (SD) und Walmdach (WD)
    - Dachneigung: SD I+D 42°-48°  
SD II 15°-30°  
WD 15°-30°
    - naturrote und braunrote Schuppendeckung
    - max. Dachüberstand bei gleichschenkeligen Satteldächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortsgang 0,3 m bei Walmdächern; 0,7 m
    - Kniestöcke sind nur bei I+D mit SD zugelassen; Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,75 m betragen.
    - Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° und in Form von Schlepplagen, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig.
    - Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtraufbreite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
    - Dachfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.
  - Garagen/Stellplätze**
    - Garagen: Bei Garagen ist die Dachform und Dachneigung nur gemäß der Dachgestaltung des Hauptdaches zulässig.
    - Stellplätze (Carports): Bei Stellplätzen (Carports) muss die Dachgestaltung des Hauptdaches nicht übernommen werden. Es sind auch Flachdächer zugelassen. Diese sollen begrünt werden.
    - Je Wohngebäude sind 2, bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude 3 Stellplätze nachzuweisen.
  - Gebäudeform**
    - Gebäude mit Satteldach (SD) müssen in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein.
  - Sickerfähigkeit von Belägen**
    - Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.)
  - Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen**
    - Die Grundstücke können durch Zaune (Zaunhöhe inkl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig.
    - Abgrenzungen zur Straße hin sind zugelassen, max. Höhe 1,00 m.
    - Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Folgende Sorten sind zulässig:
  - Stellplätze**
    - Pflanzliste Obstgehölze
    - Apfel: Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger
    - Birnen: Clapps-Lieblich, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelbmöster, Schweizer Wasserbirne
    - Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
    - Kirschen: in Sorten
    - Koniferen sind nicht zugelassen
  - Leitungen**
    - Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  - Baustoffe und Anstriche**
    - Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeäußenflächen unzulässig.
- Hinweise:**
- Immissionen
  - Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; diese sind zu dulden.
- Baugrund**
- Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunderuntersuchungen durchführen zu lassen.
- Auffüllungen, Altablagerungen**
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten.
- Bodendenkmäler**
- Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50, e-mail: wolfgang.cyzys@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Weitere Hinweise**
- vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - bestehende Gebäude
  - Parzellen - Nr.
  - Bodendenkmal Nr. BD 46
  - Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne
- Satzung**
- Die Gemeinde Munningen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2008, der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" als Satzung.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen, insbesondere des westlich angrenzenden Bebauungsplans "Eulenhof" oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- §1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding von ..... ausgearbeitete Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" in der Fassung von ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- §2 Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
- §3 Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

**Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Munningen hat in seiner Sitzung vom 29.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" idF vom 29.05.2013 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2013 bis zum 05.07.2013 statt und die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 12.08.2013 bis 13.09.2013 öffentlich ausgestellt. Bekanntmachung vom 01.08.2013

Munningen, den 27.09.2013

Hertle, 1. Bürgermeister .....

Die Gemeinde Munningen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2013 den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Munningen, den 27.09.2013

Hertle, 1. Bürgermeister .....

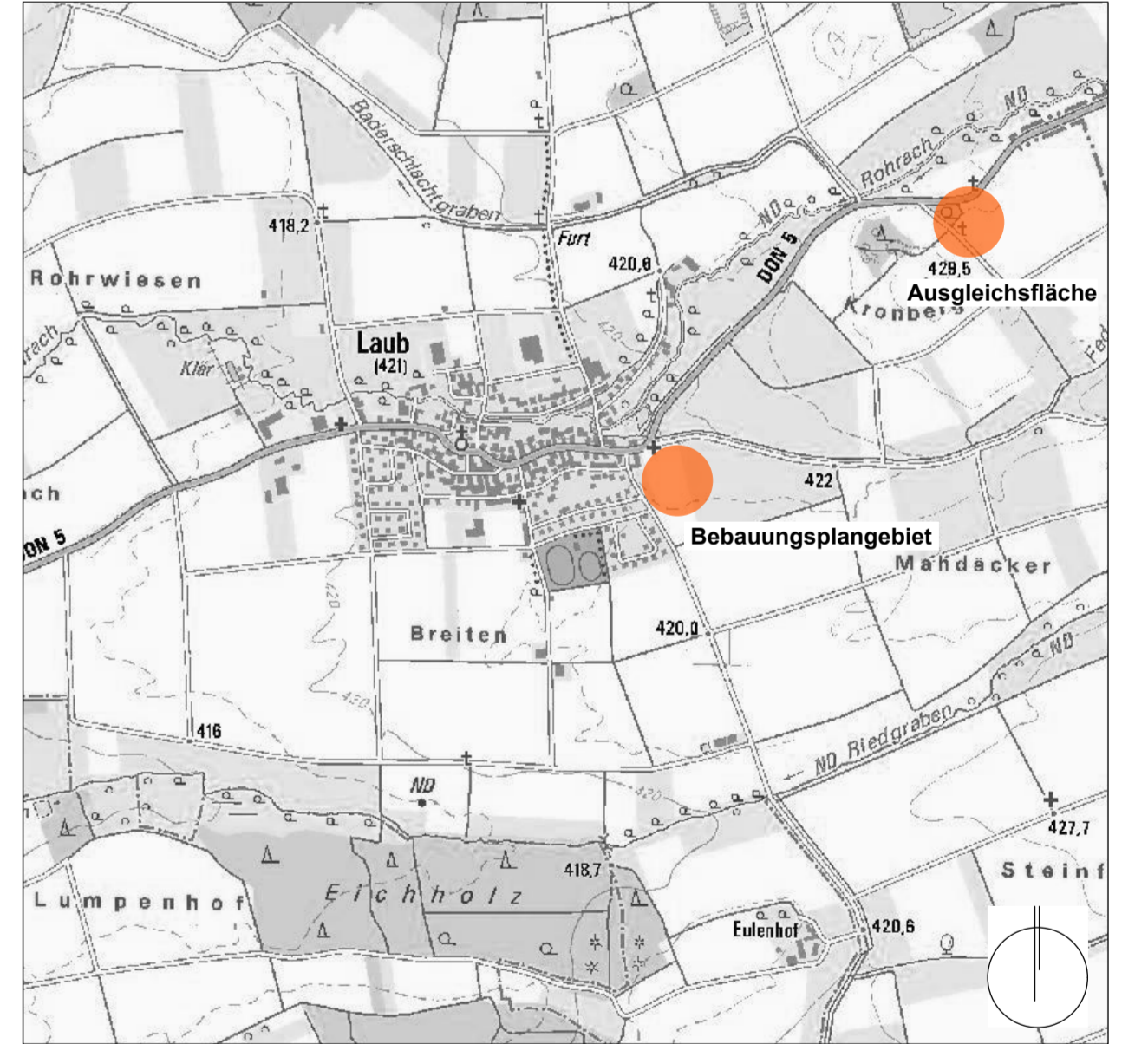
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" mit Ausgleichsbebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3, 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Munningen, den .....

Hertle, 1. Bürgermeister .....

**Gemeinde Munningen - OT Laub**

**Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht"**



| NR. | Änderungen / Ergänzungen | Datum | Name   gepr.: |
|-----|--------------------------|-------|---------------|
|     |                          |       |               |
|     |                          |       |               |
|     |                          |       |               |

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Gemeinde Munningen OT Laub  |   | Projekt-NR.: 13_106 |
| Maßstab: 1 : 1.000  | Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Baderschlacht" |                     |
| gez.: se  | 29.05.2013, 30.07.2013, 26.09.2013                        |                     |
| Becker + Haindl Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten                              |   |                     |
| Klosterweg 6a, 86650 Wemding Tel 09092 1776 Fax 09092 1937 e-mail: beckerhaindl-wem@t-online.de |   |                     |