

GEMEINDE N I E D E R S C H Ö N E N F E L D  
I N D E R V E R W A L T U N G S G E M E I N S C H A F T R A I N / L E C H

B E B A U U N G F E L D H E I M / N O R D  
M A S S T A B : 1 : 1 0 0 0

5640

D o n a u w ö r t h i m F e b r u a r 1 9 8 1  
l e t z t m a l s g e ä n d e r t a m 3 . 3 . 1 9 8 2

Architekt:

**ARCHITEKT ANTON GÖTZ**  
Atelier für Architektur und Bauleitplanung  
Tel. 0906/5923 · Dr.-Loeffellad-Str. 101  
8850 DONAUWÖRTH

*AG*



Blatt - Nr. : 80/11 - E 1

Blatt-Größe 165/55

## S a t z u n g

Die Gemeinde Niederschönenfeld in der Verwaltungsgemeinschaft Rain a. Lech, Landkreis Donau-Ries, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert mit Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom . . . . . Nr. . . . . . genehmigten

## B e b a u u n g s p l a n

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Wohnanlage Feldheim Nord" gilt die von Herrn Architekt Anton Götz, Dr. Loeffelladstraße 101, 8850 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom Februar 1981, letztmals geändert am 3. März 1982, die zusammen mit folgenden Vorschriften die Bebauungsplanung bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Wohnanlage Feldheim Nord" wird im neu ausgewiesenen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1763) festgesetzt. Der Bereich südlich bis zur Ortsdurchfahrt, der Kreisstraße DON 29, wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4  
3.2 Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist 0,8

### § 4

#### Bauweise

- 4.1 Im Planbereich gilt vorbehaltlich der Ziffer 4.2, 4.5 und 4.6 die offene Bauweise.
- 4.2 Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden zusammenzufassen und innerhalb der Baugrenzen an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich Nebengebäude dürfen 50 qm nicht überschreiten.
- 4.3 Soweit die Garagen mit Satteldach ausgewiesen sind, ist entgegen Art. 7 Abs. 5 BayBO die Firsthöhe bis 5,5 m an der Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.4 Bei beidersätigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 4.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen baulich mit dem Hauptgebäude zusammengefaßt werden. Garagen im Untergeschoß sind nicht zulässig.
- 4.6 Im Dorfgebiet können Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu baulich geschlossenen Einheiten zusammengefaßt werden, jedoch ist zwischen einzelnen Gehöften bauliche Trennung gefordert.
- 4.7 Dungstätten sind derart anzulegen bzw. zu gestalten, daß sie von der Ortsdurchfahrt nicht frei eingesehen werden können.

## § 5

### Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firste fordern Satteldächer mit roter Dachziegeleindeckung in einer Neigung von  $38^{\circ}$  bis  $42^{\circ}$ . Die Firstrichtungen sind bindend. Bei Hauptgebäuden sind Kniestöcke bis zu 50 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke und Oberkante Dachrinne zugelassen. Die Außenkante Dachrinne darf gegenüber der Außenwand nicht mehr als 50 cm auskragen. Ausgenommen davon sind landwirtschaftliche Gebäude.
- 5.2 Garagen, einschließlich angeschlossener Nebengebäude sind mit Satteldach gefordert und haben eine Dachneigung von  $30^{\circ}$  bis  $42^{\circ}$ . Soweit eingezeichnet sind Garagen beidseitig an der Baulinie zu errichten, wobei bei den an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen die Dachneigung gleich sein muß. Ausnahmen sind nach Klärung mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Donau-Ries) zugelassen.
- 5.3 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf an der höchsten Gebäudeecke nicht mehr als 60 cm über OK Bürgersteig liegen.
- 5.4 Die Traufhöhe darf nicht mehr als 3,25 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden liegen. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden nicht mehr als 7,5 m.
- 5.5 Beim Fassadenanstrich sind grelle, stark kontrastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- 5.6 Grundsätzlich soll im ausgewiesenen Baugebiet in herkömmlicher Bauweise und traditionellen Materialien gestaltet werden. Die Wohnhäuser sind zu verputzen; Fassadenverkleidungen in Holz sind nur für einzelne Fassadenelemente zugelassen; Verkleidungen in Form von Platten, Klinkern, Kunststoffen oder ähnlichem sind nicht zugelassen!
- 5.7 Das natürliche Gelände darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

## § 6

### Einfriedungen

- 6.1 Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel, darf straßenseitig 90 cm nicht überschreiten. Sockel für Einfriedungen sind bis höchstens 20 cm über anschließendem Gelände zulässig.
- 6.2 Es sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten erlaubt. Sie sind mit laubtragenden Gehölzen zu hinterpflanzen. An den seitlichen Grenzen zwischen zwei bebauten Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 6.3 Die Garagenzufahrten im allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht eingefriedet werden.

## § 7

### Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Flächen der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen usw. mit mehr als 80 cm Höhe über den Fahrbahnen freizuhalten.

## § 8

### Anpflanzungen

- 8.1 Öffentliche Grünanlagen sind entsprechend mit ortsüblichen Laubträgern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.
- 8.2 Der Grüngürtel zwischen der Bebauung und der anschließenden Flur ist auf einer Breite von 5,0 m, wovon 3,0 m öffentliche Grünfläche sind, dicht mit heimischen Laubträgern im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

- 8.3 Soweit im Plan eingezeichnet, sind entlang der Straßen hochwachsende heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- 8.4 Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet ist ein privater lockerer Grüngürtel anzulegen.
- 8.5 Die Bepflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit folgenden Arten durchzuführen, wobei im Bereich der Spielplätze und in Wohnbereichen giftige oder dornige Sträucher und Gewächse nicht zu verwenden sind:
- Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Linden (*Tilia cordata*)
- Sträucher: Hartriegel (*Cornus ma/sanguinea*)  
Schneeball (*Viburnum lantana/opulus*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weiden (*Salix alba/viminalis*)
- 8.6 Zur Auflockerung und Gestaltung des Baugebietes sind mindestens 15 % der privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## § 9

### Garagen und Nebengebäude

Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit Ausnahme solcher Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Gebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 10

Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist der . . . . . rechtsverbindlich.

Niederschönenfeld, den . 1.07.82 .

Gemeinde Niederschönenfeld

. . . . .

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom *06.05.82* bis *08.06.82* in der Gemeindeverwaltung Niederschönenfeld öffentlich ausgelegt.

Niederschönenfeld, den *15.06.82*

*[Signature]*  
.....  
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Niederschönenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~.....~~ *30.06.82* den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Niederschönenfeld, den ~~.....~~ *1.07.82*

*[Signature]*  
.....  
1. Bürgermeister



Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom *15.7.1982* Nr. *59.40-173* . . . gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Donauwörth, den *15. Juli 1982*

~~.....~~  
*[Signature]*  
.....  
(H. Fopp) Landrat



Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom . . . . . bis *28.7.82* . . . in der Gemeinde Niederschönenfeld gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Niederschönenfeld, den . . . . .

.....  
1. Bürgermeister

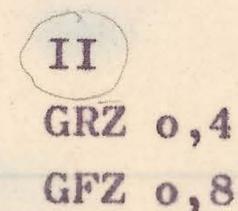
# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

## F E S T S E T Z U N G E N

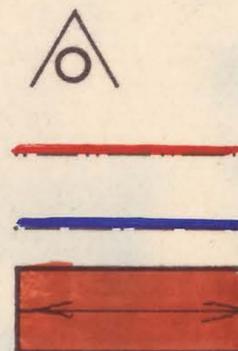
Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
Dorfgebiet



Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
Grundflächenzahl  
Geschoßflächenzahl



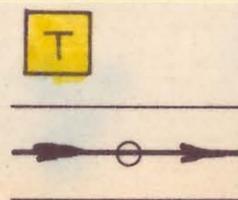
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baulinie  
Baugrenze  
Satteldach mit Firstrichtung



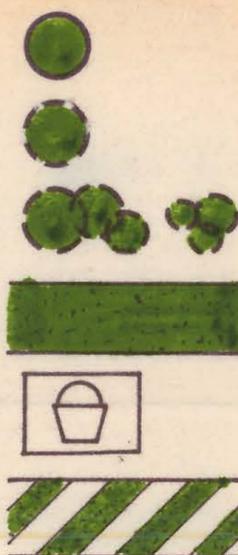
Verkehrsflächen  
Straßenverkehrsflächen  
Fußwege  
Straßenbegrenzungslinie



Flächen für Versorgungsanlagen  
Trafostation  
Freileitung mit Schutzbereich  
und Stützpunkten



Grünflächen  
Bäume zu erhalten  
Bäume zu pflanzen  
Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen  
Öffentliche Grünflächen  
Kinderspielplatz  
Flächen gärtnerisch zu gestalten  
(Einfriedungen sind zugelassen)

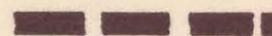


**Sonstige Festsetzungen**

**Flächen der Garagen**



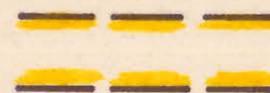
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**



**von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
(Sichtdreiecke)**

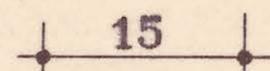


**mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu  
belastende Flächen**



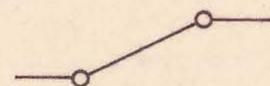
**Maßzahlen**

**Maßangaben**

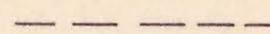


**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Bestehende Grundstücksgrenzen**



**Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**



**Flurstücksnummern**

2062

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**



**Unterteilung Verkehrsflächen  
Straßen - Gehwege**

