

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

ORTSTEIL FELDHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„WEIHERWEG“

SATZUNG

Fassung vom 15.03.2004

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde NIEDERSCHÖNENFELD erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg, gefertigten Bebauungsplan „Weiherweg“ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) §2 Abs. 1;9 +10
§§ 9 und 10
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. IS 2141, 1998 I S.137)
geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO)) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.
1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 7 Abs. 1 S. 1
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17
Art. 91 Abs. 3
Vom 04. 08. 1997 (GVBI S. 434)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBI 344)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiherweg“ der Gemeinde Niederschönenfeld gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 15.03.2004, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss - und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.2 Die Grundflächenzahl beträgt:

GRZ max. 0,35

3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt:

GFZ max. 0,7

3.4 Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind immer anzurechnen. §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO findet in Bezug auf die Geschossfläche keine Anwendung.

Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.

In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.

3.5 Zulässig sind nur Einzelhäuser mit dem Höchstmaß von II Geschossen, wobei das II Geschoß sich im Dachgeschoss befindet.

3.6 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4 BAUWEISE , GRENZABSTÄNDE

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach §22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art.6 u. Art.7 BayBO.

5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 DÄCHER

- 5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer
- 5.1.2 Die Dachneigung muss zwischen 38° und 48° betragen. Es ist darauf zu achten, dass beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- 5.1.3 Die Kniestockhöhe (gemessen von OK- Rohdecke über EG bis UK- Sparren in Flucht Außenwand) darf max. 0,5m betragen
- 5.1.4 Dachüberstände dürfen max. 0,5m an der Traufe und 0,3m am Giebel aufweisen.
- 5.1.5 Aneinandergrenzende Garagen müssen dieselbe Dachneigung haben.
- 5.1.6 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen.
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
- 5.1.7 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 5.1.8 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dachgaubeneinzelbreite wird auf max. 1,75m und die Gaubenhöhe auf max. 1,60 m (Traufhöhe) festgesetzt. Die Summe der Einzelgauben je Dachseite darf max. 1/3 der Trauflänge ausmachen. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite wird auf max. 1/3 der Trauflänge festgesetzt. Die Dachneigung ist wie auf dem Hauptgebäude auszuführen. Die Zwerchhaustiefe wird auf max. 1,50 m festgesetzt.

5.2 AUSSENWÄNDE

Es sind nur Putz- oder Holzfassaden zulässig.
Ausgeschlossen sind Holzhäuser in Blockbauweise.
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

5.3 GARAGEN

- 5.3.1 Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

5.3.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden; Kellergaragen sind nicht zulässig.

5.3.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

5.3.4 Die Garagenstandorte sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinien) zu errichten.

6 HÖHEN DER GEBÄUDE

6.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) orientiert sich an der Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

6.2 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

- Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) maximal 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.
- Wandhöhen (WH) maximal 4,00 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Erschließungsstraße EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren.

7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

7.1 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Dachneigung ist aufeinander abzustimmen.

8. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN

- 8.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen oder Abgrabungen in Teilbereichen bis maximal 1,00m, bezogen auf das natürliche Gelände.
Massive, das Gesamtbild des Wohngebietes beeinflussende Mauerwerksgestaltungen sowie Geländegestaltungen sind nicht zulässig.

9 EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,10 m aufweisen. Sockel sind zum öffentlichen Raum nicht zugelassen.
- 9.2 Alle zugelassenen Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) sind mit Holzzäunen mit senkrechter Lattenstruktur auszubilden.
- 9.3 Zur Einfriedung zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun zugelassen.

10. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten zu verwenden, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen.

Bäume I. Wuchsklasse

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Fagus sylvatica | (Rot-Buche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |
| - Acer platanoides. | (Spitzahorn) |

Bäume II. Wuchsklasse

- | | |
|--------------------|----------------|
| - Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| - Betula pendula | (Birke) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Malus sylvestris | (Holzapfel) |
| - Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| - Salix caprea | (Sal-Weide) |

Sträucher

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| - Amelanchier ovalis | (Felsenbirne) |
| - Berberis vulgaris | (Berberitze) |
| - Buddleia davidii | (Schmetterlingsstrauch) |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Haselnuß) |
| - Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| - Lonicera xylosteum | (Gewöhnl. Heckenkirsche) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Philadelphus coronarius | (Pfeifenstrauch) |
| - Prunus spinosa | (Schlehe) |
| - Rhamnus catharticus | (Kreuzdorn) |
| - Ribes uva-crispa | (Wilde Stachelbeere) |
| - Sambus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| - Syringa vulgaris | (Flieder) |
| - Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| - Viburnum opulus | (Gemeiner Schneeball) |

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

PFLANZUNG VON RANKERN UND KLETTERPFLANZEN - PFLANZLISTE B

Selbsthaftend:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* Kletterhortensie

Kletterhilfen (Rankgerüst, Drähte) erforderlich:

- *Clematis spec.* (Waldrebe)
- *Humulus lupulus* (Hopfen)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* Knöterich
- *Rosa spec.* (Wildrosen)

PFLANZUNG VON GEHÖLZHECKEN ENTLANG EINFRIEDUNGEN - PFLANZLISTE C

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)

10.2 GEHÖLZE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Pflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen (Hochstamm mit 5 m Höhe, STU 20-25 cm, Qualität Alleebaum). Bevorzugte Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*) oder Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

10.3 RASENFLÄCHEN (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN)

Der Unterwuchs der in Pkt.10.2 beschriebenen Gehölzfläche ist als Regelsaatgutmischung „Landschaftsrasen“ (Extensivrasen) gemäß DIN 18917 anzulegen und entsprechend zu pflegen.

10.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Pro angefangener 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m neuer Wandlänge sind mit Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu beranken gemäß Pflanzliste B.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig. Streng geschnittene Formhecken sind mit Ausnahme von festgesetzten Hecken nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen, sofern keine oberflächige Einleitung in das Muldensystem möglich ist. Die gemeindliche Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Niederschönenfeld ist anzuwenden.

10.4.1 ORTSRANDEINGRÜNUNG

Die mit Pflanzbindung festgesetzten privaten Grünflächen werden von der Gemeinde fachgerecht angelegt und mit standortgerechten Gehölzen der Liste A bepflanzt.

Die Pflanzung ist feldheckenartig mit gestuftem Aufbau mit Sträuchern und pro lfd. 20 m mit mindestens mit 1 Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm oder 3 Heistern 2xv. 200-250 cm anzulegen.

Die Sträucher (2xv. 80/100 cm) sind im 1m-Raster zu pflanzen. Dabei sind die Sträucher truppweise mit 2-4 Stück einer Art zu pflanzen.

Die Pflanzung ist zur Fertigstellung der Wohnhäuser, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes durchzuführen.

10.5 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sind vorwiegend in wassergebundener Ausführung durchzuführen; insbesondere in Wegen, die in Grünzügen liegen. Parkierungs- und gestaltete Platz- und sonstige öffentliche Aufenthaltsbereiche sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrassen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag, Kies oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird in den östlichen Graben eingeleitet.

10.6 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes:

Im Bereich der Baumaßnahme „Hochwasserdamm am Griesweiher“ bei Niederschönenfeld (Flst.Nr. 1436) stehen Ersatzflächen im Umfang von 4.760 qm zur Verfügung, die für die Baumaßnahme „Weiherweg“ angerechnet werden.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 LÄRMSCHUTZ

11.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

11.3 VERKEHRS- UND SPORTANLAGENLÄRM

Bei den unmittelbar an der Kreisstraße DON 29 gelegenen Gebäuden dürfen zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an der zur Straße zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden, so sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ sollten die Ruheräume nicht an der Westseite orientiert werden.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise – Ausgabe November 1989 nachzuweisen.

Dieser Nachweis ist nur für die Westfassaden der Gebäude in erster Reihe zur Kreisstraße DON 29 erforderlich.

(Verweis auf die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum, Alerheim, „Untersuchung und Beurteilung des Verkehrs- und Sportanlagenlärms; Bericht Nr. 02019.1F vom 19.03.2002 kann bei der VG Rain, Hauptstr. 60, Stadt Rain eingesehen werden)

4. INKRAFTTRETEN

DER BEBAUUNGSPLAN FELDHEIM „WEIHERWEG“ TRITT MIT
BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 10 ABS. 3 SATZ 4 BAUGB IN KRAFT.

E HINWEIS

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES
TEXTTEILES (SATZUNG) GÜLTIGKEIT.

F AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

BÜRO OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung und Stadtentwicklung

Schaezlerstr. 38
86152 Augsburg
Tel: 0821 / 15 987 50
Fax:0821 / 15 987 52

Für die Verfahrenssteuerung und für den Bebauungsplan:


.....
Stark & Dehm
Architekten & Stadtplaner SRL



Gemeinde Niederschönenfeld

.....
Mahl
1. Bürgermeister

Für die Grünordnung und die Ausgleichsermittlung


.....
Stefan Stern
Landschaftsarchitekt

G VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 12.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WEIHERWEG“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „WEIHERWEG“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 12.05.2003, der Satzung in der Fassung vom 12.05.2003 und der Begründung in der Fassung vom 12.05.2003 wurde vom 21.05.2003 bis einschließlich 27.06.2003 nach §4(1) BauGB die Trägerbeteiligung durchgeführt.

Niederschönenfeld, den **31. MRZ. 2004**

Mahl
Erster Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes „WEIHERWEG“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 15.12.2003, der Satzung in der Fassung vom 15.12.2003 und der Begründung in der Fassung vom 15.12.2003 wurde vom 27.01.2004 bis einschließlich 27.02.2004 nach §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am **16. JAN. 2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Niederschönenfeld, den **31. MRZ. 2004**

Mahl
Erster Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.03.2004 den Bebauungsplan „WEIHERWEG“ bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 15.03.2004, der Satzung in der Fassung vom 15.02.2004 und der Begründung in der Fassung vom 15.03.2004 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niederschönenfeld, den **31. MRZ. 2004**

Mahl
Erster Bürgermeister

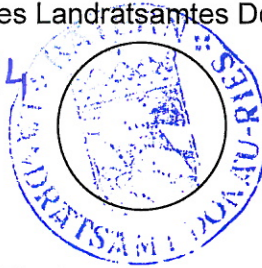


Genehmigung des Bebauungsplanes „WEIHERWEG“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 (2) BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries.

vom **02. Juli 2004** Nr.: **401-814**

Donauwörth den **02. Juli 2004**

Landrat S. Rößle (Landratsamt Donau-Ries)



Mit Bescheid vom **02. JULI 2004** Nr. **401-814**

hat das Landratsamt Donau-Ries den Bebauungsplan „WEIHERWEG“ mit integriertem Grünordnungsplan genehmigt.

Diese Genehmigung wurde am **14. JULI 2004**, gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „WEIHERWEG“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan „WEIHERWEG“ mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung bei der VG Rain und der Gemeinde Niederschönenfeld einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Niederschönenfeld, den **14. JULI 2004**

Mahl
Erster Bürgermeister

