

a)	Einarbeitung der TÖB-Belange	06.12.99	Müller	06.12.99	Matzke
NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEÄND.AM	NAME	GEPR.AM	NAME

GEMEINDE 86694 NIEDERSCHÖNENFELD  
 LANDKREIS DONAU-RIES

MABSTAB:  
1 : 1000

PLANGRÖSSE:  
175 / 60

GEZEICHNET:  
Wenninger/Müller

ENTW. – VERFASSEN:  
Matzke

Bebauungsplan  
 "Niederschönenfeld West"

AUFTRAGS NR.:

92.077.4

PL.NR. 1a

DATUM:  
17.06.1999

INGENIEURBÜRO **EIBL**  
 ZIRGESHEIMER STRASSE 43  
 86609 DONAUWÖRTH  
 Tel. (0906) 6033, FAX (0906) 6036

INGENIEURBÜRO EIBL  
 ZIRGESHEIMERSTRASSE 43  
 86609 DONAUWÖRTH  
 TELEFON 0906 / 6033 FAX 6036

*B. Matzke*

## "A" FESTSETZUNGEN:

gem. Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990

### 1. GELTUNGSBEREICH:

— — —  
Abgrenzung des Geltungsbereiches  
des Baugebietes

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.2 3 WO Höchstzulässig sind 3 Wohnungen je Bauparzelle
- 2.3 Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke  
§ 4 (3) Ausnahmen werden nicht zugelassen

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 3.1 Zulässige Nutzung:
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- GFZ (0,5) Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
- 3.2 Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. der Umfassungswände sind ganz zur Geschoßfläche mitzurechnen
- 3.3 II Zahl der Vollgeschoße:  
Max. sind 2 Vollgeschoße zugelassen, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.  
Art. 6 und 7 Bayer. BO sind auf diesen Bebauungsplan anzuwenden.

#### 4. BAUWEISE:

- 4.1 3.0 m max. Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude bezogen auf OK-Erschließungsstraße
- 4.2 4.0 m max. Traufhöhe der Hauptgebäude bezogen auf OK-Erschließungsstraße
- 4.3 0.60 m Sockelhöhe (=Höhendifferenz von OK-Straße bis OK-Fertigfußboden Erdgeschoß)
- 4.4 0.50 m Kniestockhöhe (gemessen von OK-Rohdecke über EG bis UK-Sparren in Flucht Außenwand)
- 4.5 o Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

4.8

Dachform:

Satteldach für Hauptgebäude und Garagen

4.8.1 38° – 48°

Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen

4.8.2

Dachüberstände:

0.50 m max. an der Traufe

0.30 m max. am Giebel

4.9



Baugrenze

4.10



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

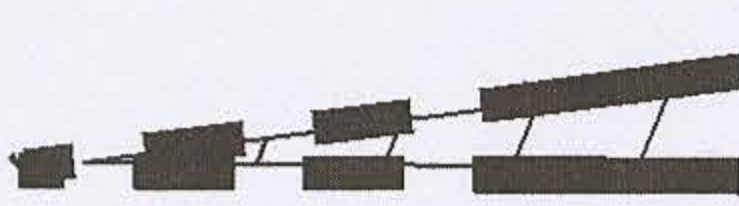
#### 5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:

5.1



Straßenbegrenzungslinie

5.2



Sichtdreieck an der DON 29  
mit Massangaben im Plan

5.3




Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.4




Verkehrsberuhigter Bereich

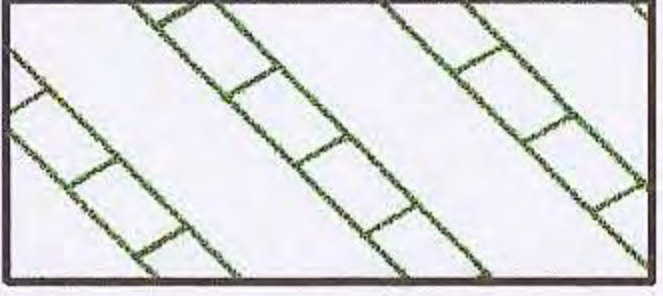
## 6. VERSORGUNGSANLAGEN:

- 6.1  gepl. 20-kV-Leitung (Kabel)

## 7. GRÜNFLÄCHEN:

- 7.1  öffentliche Grünfläche

- 7.2  private Grünfläche  
Die Anpflanzung auf dieser Fläche wird durch die Gemeinde vorgenommen.  
Der Unterhalt obliegt danach den jeweiligen privaten Grundeigentümern, denen der jeweilige Abschnitt der Grünfläche mitveräußert wird.

- 7.3  private Grünfläche  
Die Anpflanzung und die Unterhaltung der Anpflanzung auf diesen Flächen ist nach den folgenden Festsetzungen von den jeweiligen Grundeignern vorzunehmen:

- 7.3.1 Im Bereich der privaten Grünflächen nach 7.2 und 7.3 ist die Anpflanzung von Gehölzen vorgeschrieben, diese sind auf diesen zu er- und unterhalten. Pro angefangene 80 qm dieser Fläche ist mind. 1 mittel- oder großkroniger Baum der zulässigen Art nach B 9 zu pflanzen.

- 7.3.2 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche zusätzlich zu den privaten Grünflächen oder in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen mind. 1 mittel- oder großkroniger Baum der zulässigen Art nach B 9 zu pflanzen.

## 8. EINFRIEDUNGEN:

- 8.1 Einfriedungen an den Grenzen der Bauparzelle sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,10m ab Oberkante Erschließungsstraße
- 8.2 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind auszubilden als Zäune mit senkrechten Holzlatten, Zaunsockel sind zugelassen bis max. 20 cm Höhe über OK öffentliche Verkehrsfläche. Mauern sind nicht zugelassen

- 8.3 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind als sockellose Zäune auszubilden, mit senkrechten Holzlatten oder rostgeschützten Maschendrahtzäunen mit einer Hinterpflanzung der zulässigen Gehölzarten
- 8.4 Die nordseitige Einfriedung der an der nördlichen Bebauungsgrenze ausgewiesenen Bauparzellen ist im Abstand von 50 cm, parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten


## 9. PRIVATER STELLPLATZNACHWEIS:

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen (Garage oder offener Stellplatz)



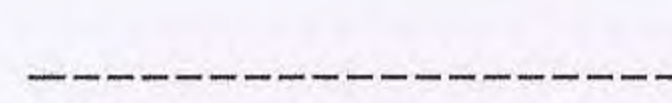
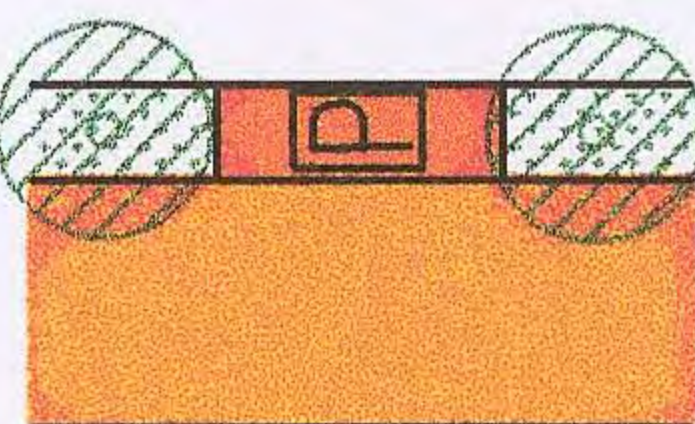




## 10. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN:

- 10.1 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mind. 5,0 m betragen
- 10.2 Der Stauraum vor der Garage darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden

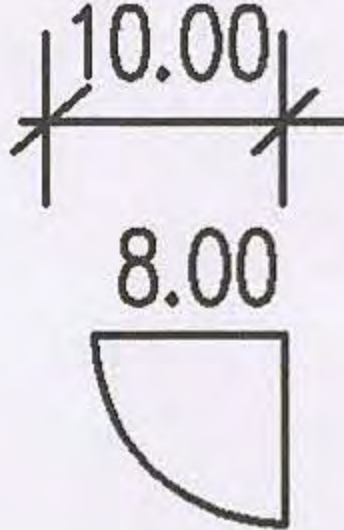
## 11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN/BAULICHE GESTALTUNG:

- 11.1  Hauptfirstrichtung zwingend  
Das Längen- / Breitenverhältnis von Hauptgebäuden muß in Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein
- 11.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgaubeneinzelbreite wird auf max. 1,75 m und 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
- 11.4 Gebäude mit Holzverkleidung, oder mit Verputz sowie Holzhäuser in Ständerbauweise sind zulässig. Holzhäuser in Blockbauweise sind nicht zugelassen.
- 11.5 Es ist nur eine rote Ziegeleindeckung oder Beton-Dachsteindeckung zulässig. Putze sind glattflächig auszuführen. Grelle Farben sind nicht erlaubt.

## B – HINWEISE:

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  Vorschlag für mögliche Grundstücksteilung
4. 1490 bestehende Flurstücksnummer
5.  Mischverkehrsflächen mit Längsparkplätzen und Straßenbegleitgrün
  - 5.1  best. Verkehrsfläche
6.  öffentliche Parkfläche
7.  Bäume zu pflanzen auf öffentlichem Grundstücken
8.  Bäume zu pflanzen auf privatem Grundstücken
9. Bäume und Sträucher:  
Für die aufgrund vorgeg. Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind nur standortgerechte Gehölze zu verwenden, wie Winterlinde – Spitzahorn – Wildkirsche – Felsenkirsche – Wildbirne – Weißdorn – Eberesche – Mehlbeere – Feldahorn – Stieleiche – Esche – Traubenkirsche u.a., sowie standortgerechte Sträucher wie Kornelkirsche – Hartriegel – Holunder – Flieder – Haselnuß u.a. zulässig
10. In der öffentlichen Grünfläche als wesentliche Begrenzung des Baugebietes (3,0 m Grünstreifen), östlich des Flurbereinigungsweges, sind standortgerechte Laubbäume im Abstand von 8,0 – 10,0 m als großkronige Bäume zu pflanzen (z.B. Spitzahorn, Winterlinde, Esche)
11. Dornige und giftige Pflanzen sollten nicht gepflanzt werden
12. Im Randbereich privater Grünflächen ist ein Pflanzabstand von 50 cm bzw. bei großkronigen Bäumen von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten

13. Private Geh- und Fahrflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (sickerfähig) auszubilden (z.B. weitfugiges Pflaster mit durchlässigen Fugen, wassergebundene Geh- und Fahrflächen u.a.)

14.  Maßzahlen im m  
Radius in m

15. Immissionen durch Land- und Forstwirtschaft  
Durch die Nutzung der angrenzenden Flächen ist mit Geruchs-, Lärm-, und Staubimmissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden

C. Die Gemeinde Niederschönenfeld erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. S. 2253), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 259) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der F. d. Bek. v. 06.01.93 (GVBl. S. 66) den Bebauungsplan „Niederschönenfeld-West“ als Satzung, den das Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid vom 29.03.00 Nr. SG 40-665 genehmigt hat.

### SATZUNG:

1. Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Eibl, Zirgesheimer Straße 43, 86609 Donauwörth neu erstellte Bebauungsplan vom 17.06.1999 letztmals geändert am 06.12.1999 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen sowie die Begründung.
2. Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtstverbindlich

# D VERFAHREN


Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 15.01.92.  
Die ortsüblich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.05.1995  
bis 08.06.1995 erfolgt.

Niederschönenfeld, 23.12.1999  
Ort, Datum, Siegelabdruck  Rümmer  
Unterschrift

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat die öffentliche Darlegung  
des Entwurfes und die Anhörung der Bürger gem. § 3 Abs. 1  
BauG in der Zeit vom 24.05.1995 bis 06.06.1995 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2  
BauGB öffentlich vom 20.07.1999 bis 10.09.1999 ausgelegt

Niederschönenfeld, den 23.12.1999

Rümmer  
.....  
1. Bürgermeister Rümmer 

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat mit Beschluß des Gemeinde-  
rates 15.11.1999, Nr. .... den Bebauungsplan als  
Satzung beschlossen.

Niederschönenfeld, den 23.12.1999

Rümmer  
.....  
1. Bürgermeister Rümmer 


Das Landratsamt Donau-Ries hat mit Bescheid vom 29. März 2000  
Nr. Sg40-665 den Bebauungsplan in der Fassung  
vom 17.06.1999 letztmals geändert am 06.12.1999  
gem. §11 Abs. 1 BauGB genehmigt.  
Donauwörth, den 29. März 2000

Alfons Braun  
.....  
Alfons Braun, Landrat



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28. April 2000  
durch Amtstafel bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Niederschönenfeld, den 28. April 2000

Rümmer  
.....  
1. Bürgermeister Rümmer 





Gemeinde Niederschönenfeld  
Baugebiet "Niederschönenfeld West"

Rain a. Lech.

Marxheim

DON 29

