



**"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
- 4.6 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.7 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. VERSORGENGSANLAGEN:**

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 Holzplatten, 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 Holzplatten oder rostgeschützten Maschendrahtzäunen mit einer Hinterpflanzung der zulässigen Gehölzarten
- 8.4 Die nordseitige Einfriedung der an der nördlichen Bebauungsplangrenze 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 Traufhöhe ausmachen. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite wird auf max. 1/3 der Traufhöhe 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 vorg. 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 (sicherfähig) auszubilden (z.B. weitfüßiges Pflaster mit durchlässigen Fugen, wassergebundene Geh- und Fahrflächen u.a.)
- 14. Maßzahlen in 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 rechtsverbindlich

**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 22.06.1995 erfolgt.

Niederschönenfeld, 23.12.1999  
Ort, Datum, Siegelabdruck Unterschrift

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat die öffentliche Darlegung des Entwurfes und die Anhörung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.05.1995 bis 26.06.1995 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 22.11.1999 bis 22.12.1999 ausgelegt

Niederschönenfeld, den 23.12.1999

1. Bürgermeister Rümmer

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

Niederschönenfeld, den 23.12.1999

1. Bürgermeister Rümmer

Das Landratsamt Donau-Ries hat mit Bescheid vom 29. März 2000 Nr. 40-665 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, Landrat

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

Niederschönenfeld, den 28. April 2000

1. Bürgermeister Rümmer



a) Einarbeitung der TOB-Belange		06.12.99 Müller	06.12.99 Matzke
NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEAND. AM NAME	GEPR. AM NAME
GEMEINDE 86694 NIEDERSCHÖNENFELD LANDKREIS DONAU-RIES			
Bebauungsplan "Niederschönenfeld West"		AUFTRAGS NR.: 92.077.4	PLNR.: 1a
MABSTAB: 1 : 1000 PLANGROSSE: 175 / 60 GEZEICHNET: Weninger/Müller ENTW.-VERFASSER: Mätzke		DATUM: 17.06.1999	
INGENIEURBÜRO EIBL ZIRGESHEIMER STRASSE 43 86609 DONAUWÖRTH TEL. (0906) 6033, FAX (0906) 6036		INGENIEURBÜRO EIBL ZIRGESHEIMER STRASSE 43 86609 DONAUWÖRTH TELEFON 0906/6033 FAX 6036	