STADT LAUINGEN

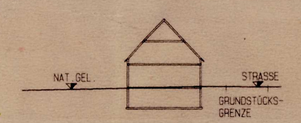
LANDKREIS DILLINGEN A.D.DONAU

BEBAUUNGSPLAN

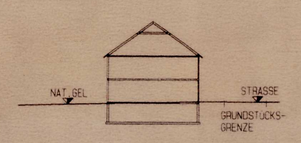
"EHEMALIGER SCHULSPORTPLATZ AN DER RIEDHAUSER STRASSE"

M 1 : 1000

SCHNITT EINZEL-/DOPPELHÄUSER
M 1 : 500



SCHNITT HAUSGRUPPEN
M 1 : 500



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA		WA		WA	
II(I+D)	SD 42°-48°	II+D	SD 35°-45°	Geschosszahl	Dachform, Dachneigung
0,4	0,8	0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
					Bauweise
	O		O		

STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„Ehemaliger Schulsportplatz an der Riedhauser Straße"

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

Gemeinbedarfseinrichtung Kirche und Gemeindezentrum

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden durch § 16 BauNVO Höchstgrenzen für GRZ und GFZ sowie Anzahl der Geschosse angegeben. Diese dürfen nicht überschritten werden.

II = I+D — 1 Vollgeschosse bis zur Traufe und 1 Vollgeschoß im Dachraum als Höchstgrenze,

(II+D) — 2 Vollgeschosse bis zur Traufe und 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß, ~~als Höchstgrenze,~~ zwingend

0,4 GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

(0,8) GFZ — max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,8

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

O — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

E D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Beschränkung der Zahl der Wohnungen:

Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit sind nur 2 Wohnungen zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Höhenläge (Art. 91 BayBO)

5.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung, zwingend

Dachform: Satteldach
Dachneigung 42°- 48° bei II (I + D)
Dachneigung 35°- 45° bei II+ D

Deckung: Naturrot bis mittelbraun, Ortgangblenden zulässig

Kniestock: Kniestöcke sind bis 50 cm zugelassen, nur bei Bebauung II = I+D, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette

Dachgauben: Dachgauben in Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zugelassen, ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die max. Gaubeneinzelbreite beträgt 1,5 m. Vom Ortgang müssen die Gauben bei Einzel- und Doppelhäusern mind. 2,50 m, bei Hausgruppen mindestens 1,25 m entfernt sein.

Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches einzuhalten. Bei Dachgauben muß die Firsthöhe mind. 2,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

- Dachflächenfenster sowie Dachaufbauten für Solarenergiegewinnung sind zulässig.

Höhenlage: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 30 cm über Oberkante fertiger Erschließungsstraße liegen.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Garagen sind mit Flachdach herzustellen. Die extensive Dachbegrünung ist vorgeschrieben.

Für die geneigten Dächer sind Betondachsteine, oder gleichwertig, in den Farben naturrot bis mittelbraun zulässig.

Die bestimmenden Materialien der Fassade sind Putz (gedeckte Weiß- bzw. Pastelltöne).

Erker bzw. Wintergärten zur Gliederung der Fassade sind zulässig.

6. Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Gebäudezugänge

70 m / 3,0 — Sichtwinkel, von Sichtbehinderungen jeder Art, die höher als 0,90 m über der Fahrbahnoberfläche liegen freizuhalten

P — öffentliche Stellplätze für KFZ

GA GA — Standort für Stellplätze, Einzel-, Doppel-, Gruppen- oder Grenzgaragen bzw. Carports nach Art. 52 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

ST — Auf den als Stellplätzen ausgewiesenen Flächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

7. Grünflächen, Ökologie

private Grünflächen

- Für befestigte Flächen, wie Stellplätze, Hofflächen usw. wird eine durchlässige Befestigung festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengitterstreine u.ä. Ausnahmen von dieser Bestimmung können, wenn nachweisbar andere Erfordernisse dies zwingend notwendig werden lassen, erteilt werden.

Dachflächenwässer sind in den Untergrund zu versickern.

Erhaltungsgebot

Bäume zur erhalten und zu pflegen, bei Ausfall von Bäumen ist entsprechend Ersatz zu pflanzen.

Pflanzgebot
Grundstücke, die an die Erschließungsstraße angrenzen, sind mit je 1 Baum zur Straße hin zu bepflanzen (ausgenommen zur Riedhauser Straße).

Pflanzenliste

Beispielhaft zu pflanzende Bäume im Bereich der Grünflächen, einschl. der privaten Gärten, ohne Lagefestsetzung:

Kleinkronige Bäume

Acercampestre Elsrijk	Feldahorn
Malus John Downie	Zierapfel

Zu pflanzende Sträucher in den Strauchpflanzungen auf privatem Grün als Sichtschutzbepflanzung. In den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen sind nur heimische Arten zulässig.

Solitärgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier Lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

Sträucher

Cornus in Sorten	Hartriegel
Kerria in Sorten	Ranunkelstrauch
Ligustrum in Sorten	Liguster
Rosa in Sorten	Wildrosen
Syringa in Sorten	Flieder

Einzelgehölze

Amelanchier Lamarckii	Felsenbirne
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Acer in Sorten	Gartenformen Ahorn, z.B. japanischer Ahorn

Obstbäume in Sorten

Zu Pflanzende Sträucher in den Strauchpflanzungen auf privatem Grün als Sichtschutzbepflanzungen zwischen den Gärten.

Rosen in Sorten	
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Deutzia	Maiblumenstrauch
Cotoneaster	Zwergmispel
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus	Buchsbaum

Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Diese Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Holzzaun auszubilden. Es ist gestattet, die Holzzäune zu hinterpflanzen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestand Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

1194 — Flurnummern

20-KV-Kabel LA120

Grundstücksgrenzen (vorgeschlagene Neueinteilung)

5,0 — Maßzahlen in Meter

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Denkmalschutz

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Kloster berg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750 ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben, kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind."

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer und Erschließungsträger wird vorgeschlagen, möglichst bald im gesamten Planungsgebiet mit Sondagen die archäologische Situation zu klären und gegebenenfalls mit Rettungsgrabungen zu beginnen.

Vorschlag zur schalltechnisch günstigen Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern

1. Zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 18005

1. Häuserzeile (Reihenhäuser):
Orientierung der Fenster in den Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Riedhauser Straße abgewandte Gebäudeseite

2. Häuserzeile (Einzel- bzw. Doppelhäuser):
Orientierung der Fenster in den Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur Riedhauser Straße hin

Kann die vorgeschlagene schalltechnische Orientierung bei nicht allen Fenstern beachtet werden, so sind die Bestimmungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen Schalldämmaße der Außenhautelemente zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4109 stellen Mindestanforderungen an den Schallschutz dar. Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird deshalb empfohlen, durch den Einbau von Schallschutzfenstern den Straßenverkehrslärm auf folgende Innenpegel in den geplanten Schlaf- und Kinderzimmern zu vermindern:

Kinder- und Schlafzimmer — nachts 25 dB(A)

Auf die Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen wird hingewiesen.

In den nicht orientierten Schlaf- und Kinderzimmern sollte zusätzlich zu den Schallschutzfenstern eine mechanische Lüftungsvorrichtung vorgesehen werden. Auf eine ausreichende Schalldämmung dieser Lüfungsvorrichtung, insbesondere auch bezüglich der Geräusche, die von der Lüftung selbst verursacht werden, ist zu achten.

2. Zur Einhaltung der Mindesanforderungen der 16. BImSchV

1. Häuserzeile (Reihenhäuser)
Orientierung der Fenster in den Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Riedhauser Straße abgewandte Gebäudeseite

2. Häuserzeile (Einzel- bzw. Doppelhäuser)
Keine zwingende Orientierung erforderlich.

Kann die vorgeschlagene schalltechnische Orientierung bei nicht allen Fenstern beachtet werden, so sind die Bestimmungen der DIN 4109 bezüglich der erforderlichen Schalldämmaße der Außenhautelemente zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4109 stellen Mindestanforderungen an den Schallschutz dar. Aus der Sicht des Immssionsschutzes wird deshalb empfohlen, durch den Einbau von Schallschutzfenstern den Straßenverkehrslärm auf folgende Innenpegel in den geplanten Schlaf- und Kinderzimmern zu vermindern:

Kinder- und Schlafzimmer — nachts 25 dB(A)

Auf die Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen wird hingewiesen.

In den nicht orientierten Schlaf- und Kinderzimmern sollte zusätzlich zu den Schallschutzfenstern eine mechanische Lüftungsvorrichtung vorgesehen werden. Auf eine ausreichende Schalldämmung dieser Lüfungsvorrichtung, insbesondere auch bezüglich der Geräusche, die von der Lüftung selbst verursacht werden, ist zu achten.

Die Stadt Lauingen (Donau) erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung sowie des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Ehemaliger Schulsportplatz an der Riedhauser Straße" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Evangelischen Siedlungswerk Ingenieur- und Bauberatungsgesellschaft mbH, Hans-Sachs-Gasse 12, 90403 Nürnberg, vom 25.01.2000. ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 21.03.2000 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß vom **27.07.1999** mit ortsüblicher Bekanntmachung vom **19.11.1999 bis 06.12.1999.**

Die Stadt Lauingen (Donau) hat die öffentliche Darlegung des Vorentwurfes und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Form: Öffentliche Bekanntmachung, Planungsdarlegung und Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen und Äußerung.

Zeit: **22.11.1999 bis 06.12.1999.**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

von Montag, den 17.04.2000
bis Donnerstag, den 18.05.2000

Lauingen, den 23.05.2000

(Barfuß, 1. Bürgermeister)

Die Stadt Lauingen (Donau) hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.01.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lauingen, den 28.01.2000

(Barfuß, 1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Lauingen, den - 6. SEP. 2000

(Barfuß, 1. Bürgermeister)

STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„Ehemaliger Schulsportplatz an der Riedhauser Straße"

STADTBAUAMT LAUINGEN (DONAU)
LAUINGEN(DONAU),
25.01.2000/21.03.2000