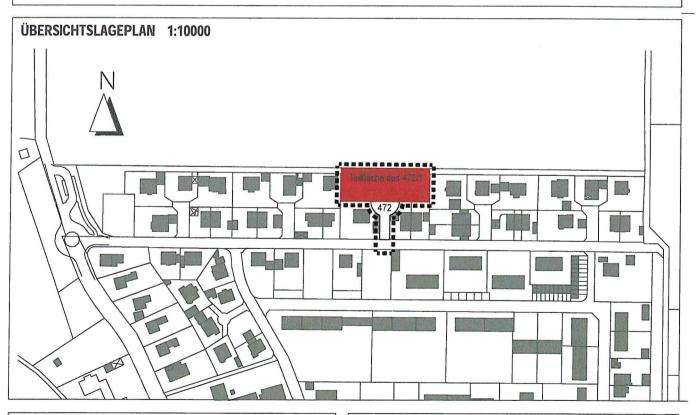




BEBAUUNGSPLAN "OBERER BIRKACKERWEG-NORD"

1. ÄNDERUNG

Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Oberer Birkackerweg-Nord" für die Fl.Nr. 472/1 und Fl.Nr. 472 Gemarkung Frauenriedhausen



gefertigt am: geändert am:

23.07.2012

Info der Öffentlichkeit Öffentliche Auslegung Satzungsbeschluß in Kraft seit dem

PLANVERFASSER

yvonne wiesner-rehm

dipl ing fh architektin zenettipassage herzog-georg-straße 67 89415 lauingen an der donau

fon +49(0)9072 9696458 fax +49(0)9072 9696457 mobil +49(0)179 4000 652 wiesner@wir-ingenieure.de

wir ingenieure

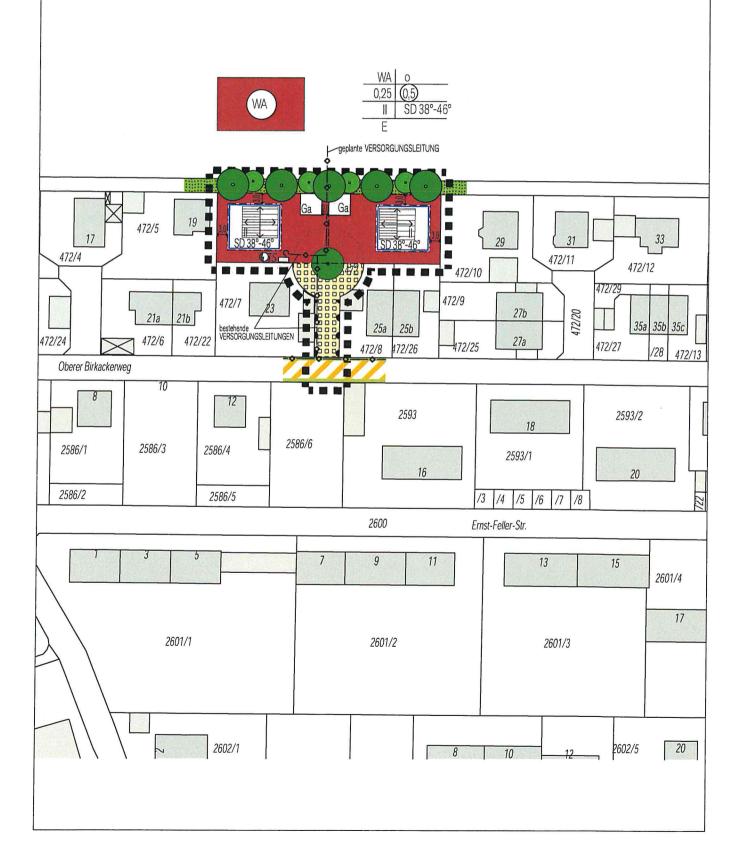
architektur funktionale gestaltung innovative tankstellenberatung projektentwicklung

www.wir-ingenieure.de

"OBERER BIRKACKERWEG-NORD" 1.ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG

M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Gebiet, welches im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist. Es umfasst die Grundstücke FINr. 472/1 und FINr. 472 Gemarkung Frauenriedhausen.



SD 38°-46°

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,5

WA

max. zulässige Geschossflächenzahl 0,50

0,25

max. zulässige Grundflächenzahl 0,25

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe und 1 Vollgeschoss im Dachraum

4. BAUWEISE / BAUGRENZE

0

offene Bauweise nach §22(2) BauNVO

Ε

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Pro Wohneinheiten sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

___. Ba

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5. GESTALTUNG (ART. 98 BayBO)

5.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung parallel und senkrecht zur Erschließungsstraße

16° Satteldach

Dachneigung 38° - 46° max. Dachüberstand am Ortgang 25 cm max. Dachüberstand an der Traufe einschl. Dachrinne 50 cm

Kniestöcke sind bis 50 cm zugelassen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkannte Sparren an der Maueraußenkante.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachgauben in Form von Schlepp- und 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 mind. 2,5 m entfernt sein.

Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches einzuhalten. Bei Dachgauben muss die Firsthöhe mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachflächenfenster sowie Dachaufbauten für Solargewinnung sind zulässig.

Für alle Gebäude, einschl. Garagen und Nebengebäude wird naturrote Schuppendeckung vorgeschrieben.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, ausgenommen Holzhäuser. Auffallend gemusteter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 35 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen.

Die Grundstücke müssen bis zur Oberkante fertige Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Weitere Auffüllungen und grundsätzlich Abgrabungen sind unzulässig. Bei Härtefällen sind Ausnahmen davon nur im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Privater Eigentümerweg mit

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummer

aufzulösende Grundstücksgrenzen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Trafostation

Ga

unterirdische Versorgungsleitungen (sind von Bebauung freizuhalten) 8. GRÜNFLÄCHEN / ÖKOLOGIE

Öffentliche Grünfläche

Bäume/Gehölzgruppen, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten

private Grünflächen

Für befestigte Flächen, wie Stellplätze, Hofflächen usw. wird eine Befestigung festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine 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.

Die Einfriedungen an der Nordgrenze des Baugebietes (angrenzend an die öffentliche Grünfläche) sind sockellos zu erstellen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Geh- und Fahrfläche oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt, gärtnerisch zu gestalten. In den festgelegten Bereichen sind Bäume und Sträucher der nachstehenden Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind mind. 20% der unbebauten Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum zu pflanzen, Artenauswahl laut Pflanzenliste.

PFLANZENLISTE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

PELANZENI ISTE

Zu pflanzende Bäume im Bereich der Grünflächen, einschl. der privaten Gärten, ohne Lagefestsetzungen.

Großkronige Bäume

Sol 3 x mB, 350-400 ode

H bzw. St.Bu. 3 x mB. StU 18-20

Acer platanoides Acer pseudo-platanus Fraxinuns excelsior Quercus robur

Tilia cordata

Spitzahorn Bergahorn Esche Stieleiche

Winterlinde

Kleinkronige Bäume

Sol 3 x mB, 300-350 ode H bzw. St,Bu, 3 x mB, StU 16-18

Acer campestre Feldahorn Alnus glutinosa Schwarzerle Betula pendula Birke Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche Prunus padus Traubenkirsche Sorbus aucuparia Eberesche Obstbäume Hochstamm

Zu pflanzende Sträucher im öffentlichen Grün und in den Strauchpflanzungen auf privatem Grün. In den durch Planzeichnungen festgesetzten Bereichen sind nur heimische Arten zulässig.

Flächenpflanzung

Str. 2 x oB, 60-100, Pflanzabstand: 1,3 x 1,3

Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europacus Ligustrium vulgare

Kornelkirsche Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Liguster

Euonymus europac Ligustrium vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus franugla Rosa canina Salix aurita Salix cinerea Salix caprca mas Salix purpurea

Schlehe Faulbaum Hundsrose Öhrchenweide Grauweide Salweide Purpurweide Mandelweide Korbweide

Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus

Salix triandra

Salix viminalis

Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball

DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer und Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendeckmälern nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11, 86150 Augsburg, Telefon 0821/35189, Fax 0821/35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler, zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu legen.

PLANVERFAHREN

1	Der Stadtrat der Stadt Lauingen (Donau) hat in der Sitzung vom 31.07.2012 für den Babauungsplan "Oberer Birkackerweg-Nord" eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB beschlossen.	Datum
2	Der Änderungsbeschluss und Auslegungsbeschluss hierzu wurde durch Veröffentlichung gemäß § 2(1) BauGB an der Amtstafel der Stadt Lauingen (Donau) ortsüblich bekanntgemacht.	Datum 14.0825.09.12
3	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2012 lag mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Bauverwaltung/Bautechnik der Stadt Lauingen öffentlich aus. Die Öffentlichkeit konnte sich hier über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.	Datum von bis 21.08.2012 25.09.2012
4	Der Stadtrat der Stadt Lauingen (Donau) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Birkackerweg-Nord" vom 23.07.2012 als Satzung beschlossen.	18.10.2012

Stadt Lauingen (Donau), Datum 16.11.2012



5	Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Bereithaltung der Bebauungsplanänderung und die Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß §10 (3) BauGB an der Amtstafel der Stadt Lauingen am	20 11.2012
6	Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 10(3) BauGB in Kraft getreten am 20. 11.20 12 (Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der § 214 und § 215 BauGB ist hingewiesen worden)	Datum 20.11.2012

Stadt Lauingen (Donau), Datum 21. 11. 2012



1.Bürgermeister Wolfgang Schenk

Verfahrensgrundlagen:

Baugesetzbuch BauGB i.d.F.der Bek. vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 214)1, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316). Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBL. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. IS. 466).

Verordnungen über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBL. 1961 S.161). Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBL. S. 588).

Gemeindeverordnung für den FreistaaBayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBL. 1993 S. 65).

Denkmalschutzgesetzes Bayern (DSchG)





Bebauungsplan - OBERER BIRKACKERWEG-NORD, 1. ÄNDERUNG - vom 23.07.2012 im beschleunigtem Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSEN

Die Planung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 472/1 und Fl.Nr. 472 Gemarkung Frauenriedhausen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt etwa 1.792 m². Die Fläche der neu eingeteilten Grundstücke liegt bei 1.221m² (bei einer max. zulässigen GRZ von 0,25 beläuft sich die max. zulässige Grundfläche auf ca. 305 m²). Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl.Nr. 471 Gemarkung Frauenriedhausen)
Im Osten durch ein Allgemeines Wohngebiet (Fl.Nr. 472/8 und 472/10 Gemarkung Frauenriedhausen)
Im Süden durch die verkehrsberuhigte Straße "Oberer Birkackerweg" (Fl.Nr. 2569 Gemarkung Lauingen)
Im Osten durch ein Allgemeines Wohngebiet (Fl.Nr. 427/5 und 472/7 Gemarkung Frauenriedhausen)

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung "Oberer Birkackerweg-Nord, 1. Änderung" soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO (Größe der Grundfläche) liegt mit 305 m² unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch die Bebauungsplanänderung wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von einer Umweltprüfung, von dem Erstellen eines Umweltberichts, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

3 AUSGANGSSITUATION

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Lauingen (Donau) ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.





Bebauungsplan - OBERER BIRKACKERWEG-NORD, 1. ÄNDERUNG - vom 23.07.2012 im beschleunigtem Verfahren nach §13a BauGB

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan "Oberer Birkackerweg-Nord" wurde am 26.11.1996 rechtskräftig. In der Mitte des Gebietes wurde eine etwa 1.063 m² große öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt, die über einen öffentlichen Fußweg erschlossen wurde. Der Spielplatz wurde bisher noch nicht ausgeführt. In fußläufiger Entfernung liegt der Spielplatz an der Zwerch auf dem Grundstück Fl.Nr. 2594/13 Gemarkung Lauingen. Daher kann auf die im ursprünglichen Bebauungsplan "Oberer Birkackerweg-Nord" ausgewiesene Spielplatzfläche verzichtet werden.

Der Bedarf an Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser ist in Lauingen (Donau) gegeben.

Ziel ist es daher, diesem Bedarf zu entsprechen und im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise zu fördern.

Durch die Einbeziehung der ehemaligen, als Spielplatz ausgewiesenen Fläche, können zwei Grundstücke von etwa 615 m² Größe angeboten werden.

Damit entspricht die Planung auch den Vorgaben des §1a Abs.2 BauGB, wonach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wird deshalb hier die Möglichkeit der Nachverdichtung genutzt.

5 PLANINHALTE UND ÄNDERUNGSINHALTE

Um eine harmonische Erweiterung des geplanten Baufensters zu gewährleisten, werden die Festsetzungen des für die Umgebung weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberer Birkackerweg-Nord", übernommen. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben städtebaulich in die vorhandene Umgebung einfügen.

Die vormals als Spielplatz ausgewiesene Fläche wird nun als allgemeines Wohngebiet WA definiert und in zwei Grundstücke aufgeteilt.

Auf den entstehenden Grundstücken sind, abweichend vom Bebauungsplan "Oberer Birkackerweg-Nord", nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen gilt als Höchstgrenze, dabei kann 1 Vollgeschoss bis zur Traufe und ein Vollgeschoss im Dachraum liegen.

Die Baugrundstücke werden über einen privaten Eigentümerweg mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten verkehrstechnisch und versorgungstechnisch an die öffentliche Verkehrsfläche "Oberer Birkackerweg" angeschlossen.





Bebauungsplan - OBERER BIRKACKERWEG-NORD, 1. ÄNDERUNG - vom 23.07.2012 im beschleunigtem Verfahren nach §13a BauGB

Eine Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen entlang des Privatweges wird nicht gefordert, da die Zufahrt sonst zu beengt ist und in den angrenzenden Gärten schon Bestandsgrün vorhanden ist. Für die Begrünung der neuen Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberer Birkackerweg-Nord" entsprechend.

Auf dem westlichen Grundstück werden für die dort befindlichen Trafostation und für die geplante Leitungsweiterführung (für die Anbindung eines weiteren Wohngebietes nördlich der Grundstücke) Grunddienstbarkeiten eingetragen.

6 AUSWIRKUNGEN

Die Umgestaltung der Planung macht eine intensivere Ausnutzung der Freiflächen möglich, ohne die bisherigen Grundzüge des Bebauungsplanes wesentlich zu berühren. Umwelt- und soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Stadtplanerisch wird die bestehende Raumkante geschlossen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Lauingen (Donau) und können veräußert werden. Die Erschließung der Grundstücke durch den Privatweg hat im Wesentlichen keine Auswirkungen auf den Verkehr des Oberen Birkackerweges. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen über eingetragene Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

7 KOSTEN

Die Erschließungsstraße "Oberer Birkackerweg" ist vollständig hergestellt. Nachdem die verkehrsmäßige Erschließung über einen privaten Eigentümerweg erfolgt, fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) ist ebenfalls unproblematisch.

Die Stadt Lauingen (Donau) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens geltenden Fassung" den Bebauungsplan "Oberer Bickackerweg, 1. Änderung" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Büro "wir ingenieure", Lauingen (Donau) ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2012. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Lauingen (Donau), den 21.11.2012

Schenk

1. Bürgermeister

Die Stadt Lauingen (Donau) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens geltenden Fassung" den Bebauungsplan "Oberer Bickackerweg, 1. Änderung" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Büro "wir ingenieure", Lauingen (Donau) ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2012. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Lauingen (Donau), den 21. M. 2012

Schenk

1. Bürgermeister

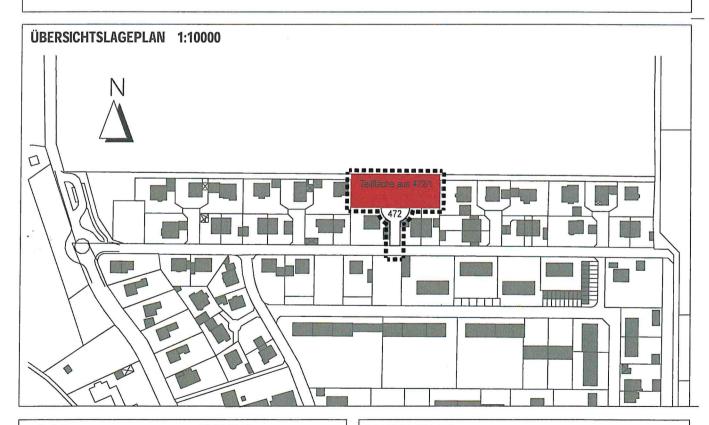




BEBAUUNGSPLAN "OBERER BIRKACKERWEG-NORD"

1. ÄNDERUNG

Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Oberer Birkackerweg-Nord" für die Fl.Nr. 472/1 und Fl.Nr. 472 Gemarkung Frauenriedhausen



gefertigt am: geändert am: 23.07.2012

Info der Öffentlichkeit Öffentliche Auslegung Satzungsbeschluß in Kraft seit dem

PLANVERFASSER

yvonne wiesner-rehm

dipl ing fh architektin zenettipassage herzog-georg-straße 67 89415 lauingen an der donau

fon +49(0)9072 9696458 fax +49(0)9072 9696457 mobil +49(0)179 4000 652 wiesner@wir-ingenieure.de

wir ingenieure 1

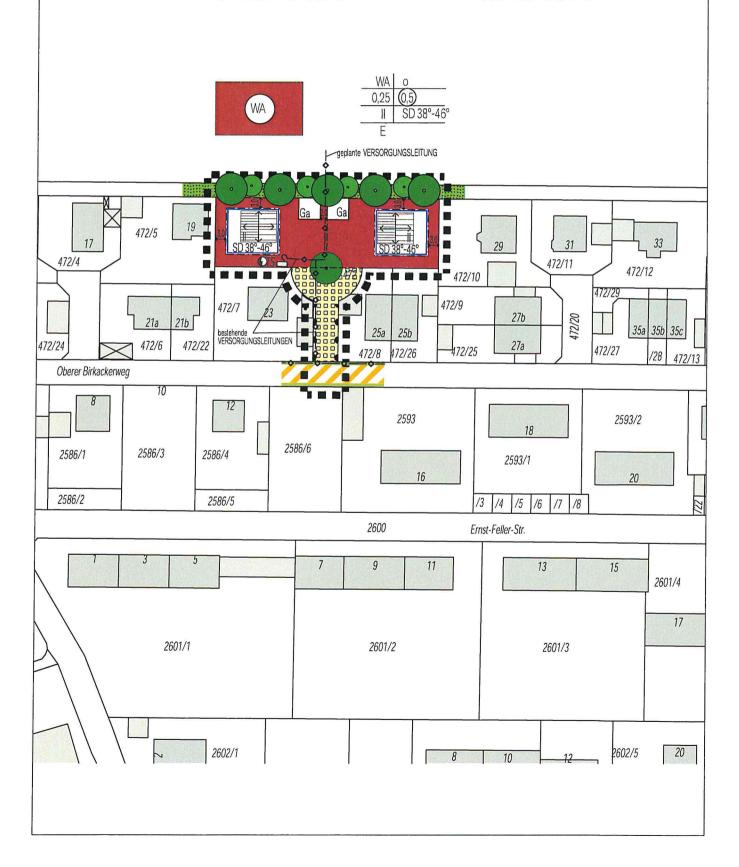
architektur funktionale gestaltung innovative tankstellenberatung projektentwicklung

www.wir-ingenieure.de

"OBERER BIRKACKERWEG-NORD" 1.ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG

M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

umfasst das Gebiet, welches im Sinne der

Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist. Es umfasst die Grundstücke FINr. 472/1 und FINr. 472 Gemarkung Frauenriedhausen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung werden durch §16 BauNVO Höchstgrenzen für GFZ und GRZ

sowie Anzahl der Geschosse angegeben. Diese dürfen nicht überschritten werden.

max. zulässige Geschossflächenzahl 0,50 max. zulässige Grundflächenzahl 0,25

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon

1 Vollgeschoss bis zur Traufe und 1 Vollgeschoss im Dachraum

4. BAUWEISE / BAUGRENZE

offene Bauweise nach §22(2) BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur Einzelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Pro Wohneinheiten sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Baugrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5. GESTALTUNG (ART. 98 BayBO)

5.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung parallel und senkrecht zur Erschließungsstraße

Satteldach Dachneigung 38° - 46° max. Dachüberstand am Ortgang 25 cm max, Dachüberstand an der Traufe einschl. Dachrinne 50 cm

Kniestöcke sind bis 50 cm zugelassen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkannte Sparren an der Maueraußenkante.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachgauben in Form von Schlepp- und 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 mind. 2,5 m entfernt sein.

Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches einzuhalten. Bei Dachgauben muss die Firsthöhe mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachflächenfenster sowie Dachaufbauten für Solargewinnung sind zulässig.

Für alle Gebäude, einschl. Garagen und Nebengebäude wird naturrote Schuppendeckung vorgeschrieben.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, ausgenommen Holzhäuser. Auffallend gemusteter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 35 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen.

Die Grundstücke müssen bis zur Oberkante fertige Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Weitere Auffüllungen und grundsätzlich Abgrabungen sind unzulässig. Bei Härtefällen sind Ausnahmen davon nur im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt zulässig.







0,5 0,25

11

0

Ε

6, VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Privater Eigentümerweg mit
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummer

aufzulösende Grundstücksgrenzen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Trafostation

Ga

unterirdische Versorgungsleitungen (sind von Bebauung freizuhalten)

8. GRÜNFLÄCHEN / ÖKOLOGIE

Öffentliche Grünfläche

Bäume/Gehölzgruppen, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten

private Grünflächen

Für befestigte Flächen, wie Stellplätze, Hofflächen usw. wird eine Befestigung festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine 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.

Die Einfriedungen an der Nordgrenze des Baugebietes (angrenzend an die öffentliche Grünfläche) sind sockellos zu erstellen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Geh- und Fahrfläche oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt, gärtnerisch zu gestalten. In den festgelegten Bereichen sind Bäume und Sträucher der nachstehenden Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind mind. 20% der unbebauten Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum zu pflanzen, Artenauswahl laut Pflanzenliste.

PFLANZENLISTE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

PFLANZENLISTE

Zu pflanzende Bäume im Bereich der Grünflächen, einschl. der privaten Gärten, ohne Lagefestsetzungen.

Großkronige Bäume

Sol 3 x mB, 350-400 ode

H bzw. St.Bu. 3 x mB. StU 18-20

Acer platanoides Acer pseudo-platanus Fraxinuns excelsior Quercus robur

Tilia cordata

Spitzahorn Bergahorn Esche Stieleiche

Winterlinde

Kleinkronige Bäume

Sol 3 x mB, 300-350 ode

H bzw. St.Bu. 3 x mB. StU 16-18

Acer campestre Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Prunus padus Feldahorn Schwarzerle Birke Hainbuche Vogelkirsche Traubenkirsche

Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbäume Hochstamm

Zu pflanzende Sträucher im öffentlichen Grün und in den Strauchpflanzungen auf privatem Grün. In den durch Planzeichnungen festgesetzten Bereichen sind nur heimische Arten zulässig.

Flächenpflanzung

Str. 2 x oB, 60-100, Pflanzabstand: 1,3 x 1,3

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europacus
Ligustrium vulgare

Kornelkirsche Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen

Ligustrium vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus franugla Rosa canina Salix aurita

Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Öhrchenweide
Grauweide

Salix cinerea Salix caprca mas Salix purpurea Salix triandra

Salix viminalis

Salweide Purpurweide Mandelweide Korbweide Holunder

Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus

Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer und Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendeckmälern nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11, 86150 Augsburg, Telefon 0821/35189, Fax 0821/35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler, zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu legen.

PLANVERFAHREN

1	Der Stadtrat der Stadt Lauingen (Donau) hat in der Sitzung vom 31.07.2012 für den Babauungsplan "Oberer Birkackerweg-Nord" eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB beschlossen.	Datum
2	Der Änderungsbeschluss und Auslegungsbeschluss hierzu wurde durch Veröffentlichung gemäß § 2(1) BauGB an der Amtstafel der Stadt Lauingen (Donau) ortsüblich bekanntgemacht.	Datum 14.68.2012
3	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2012 lag mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Bauverwaltung/Bautechnik der Stadt Lauingen öffentlich aus. Die Öffentlichkeit konnte sich hier über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.	Datum von bis 21.08. Zo 12 – 25.09. Zo 12
4	Der Stadtrat der Stadt Lauingen (Donau) hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Oberer Birkackerweg-Nord" vom 23.07.2012 als Satzung beschlossen.	Datum 18.10.2012

Stadt Lauingen (Donau), Datum 16.11.2012



5	Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Bereithaltung der Bebauungsplanänderung und die Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß §10 (3) BauGB an der Amtstafel der Stadt Lauingen am	20.11.2012
6	Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 10(3) BauGB in Kraft getreten am (Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der § 214 und § 215 BauGB ist hingewiesen worden)	Datum 20.11.2012

Stadt Lauingen (Donau), Datum 21.11.2012



1.Bürgermeister Wolfgang Schenk

Verfahrensgrundlagen:

Baugesetzbuch BauGB i.d.F.der Bek. vom 23.09.2004 (BGBL. 1 S. 214)1, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316). Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBL. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).

Verordnungen über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBL. 1961 S.161).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBL. S. 588).

Gemeindeverordnung für den FreistaaBayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBL. 1993 S. 65).

Denkmalschutzgesetzes Bayern (DSchG)