STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„Oberer Birkackerweg-Nord“

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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 — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,
davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe
1 Vollgeschoß im Dachraum

III — 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
1 Vollgeschoß im Dachraum

0,25 — max. zulässige Grundflächenzahl 0,25

0,50 — max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,50

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E D RH — Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Ausnahme: bei III = II D (3 Vollgeschosse als Höchstgrenze) ist die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt.
Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Baugrenze

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 98 BayBO)

5.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung, zwingend

SD 38–46° — 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 Oberkante Sparren an der Mauerau ßenkante. Bei Bebauung III (II + D) sind Kniestöcke nicht zulässig.

negative Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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 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 Solarenergiegewinnung sind zulässig.

- Für alle Gebäude, einschl. der 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 gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 35 cm über Oberkante fertiger 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

öffentliche Verkehrsfläche

verkehrsberuhigter Bereich

In verkehrsberuhigten Bereichen sind kleinkronige Bäume einer Art zu pflanzen.

TP — Parkplätze sind mind. nach jedem 3. Stellplatz mit einem mittel- oder großkronigen Baum zu pflanzen.

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Grünflächen, Ökologie

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Kinderspielplatz
Die Lage des Kinderspielplatzes ist verbindlich.
20 % der Spielplatzfläche ist durch Bepflanzung zu gestalten. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung muß mind. 5 % betragen. Giftige Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

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.

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

- unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen 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 Sträucher zu bepflanzen. Pro 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum zu pflanzen, Artenauswahl laut Pflanzenliste.

Pflanzenliste

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

Großkronige Bäume	Sol. 3 x v mB, 350-400 oder H bzw. St.Bu. 3 x mB. StU 18-20
Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Kleinkronige Bäume	Sol. 3 x v mB. 300-350 oder H bzw. St.Bu. 3 x v 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 privaten Grün.
In den durch Pflanzzeichen festgesetzten Bereichen sind nur heimische Arten zulässig.

Flächenpflanzung	Str. 2 x oB. 60-100, Pflanzabstand: 1,3 x 1,3 m
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europacus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus franugla	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprca mas	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksteilung

bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummern

GA — Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Denkmalpflege

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

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Prinzregentenstraße 11 a, 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 Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur 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 auszulegen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 Satz 4 BauGB am 26.11.1996 durch Anschlag am ... der Amtstafel ... bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Lauingen, den 26.11.1996

(Barfuß, 1. Bürgermeister)

STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„Oberer Birkackerweg-Nord“

STADTBAUAMT LAUINGEN (DONAU)
LAUINGEN (DONAU), 02.07.1996 /
24.09.1996

Die Stadt Lauingen (Donau) erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 98 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung 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 „Oberer Birkackerweg-Nord“ als Satzung, dem das Landratsamt Dillingen a.d. Donau mit Schreiben vom 18.11.1996 Nr. 33-610/16 zugestimmt hat.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Architekturbüro Margit Glas, Salzlistraße 10 a, 85049 Ingolstadt, vom 24.7.1996 ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 24.9.1996 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 § 12 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß vom 07. April 1992 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 22. Juli 1993.

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

Form: Bekanntmachung und öffentliche Auslegung
Zeit: 30. Juli 1993 bis 20. August 1993

Änderung des Planentwurfes durch Beschluß vom 02. April 1996.

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

von Montag, den 22. Juli 1996

bis Freitag, den 23. August 1996

Lauingen, den 16. Oktober 1996

(i.V. Zengerle, 2. Bürgermeister)

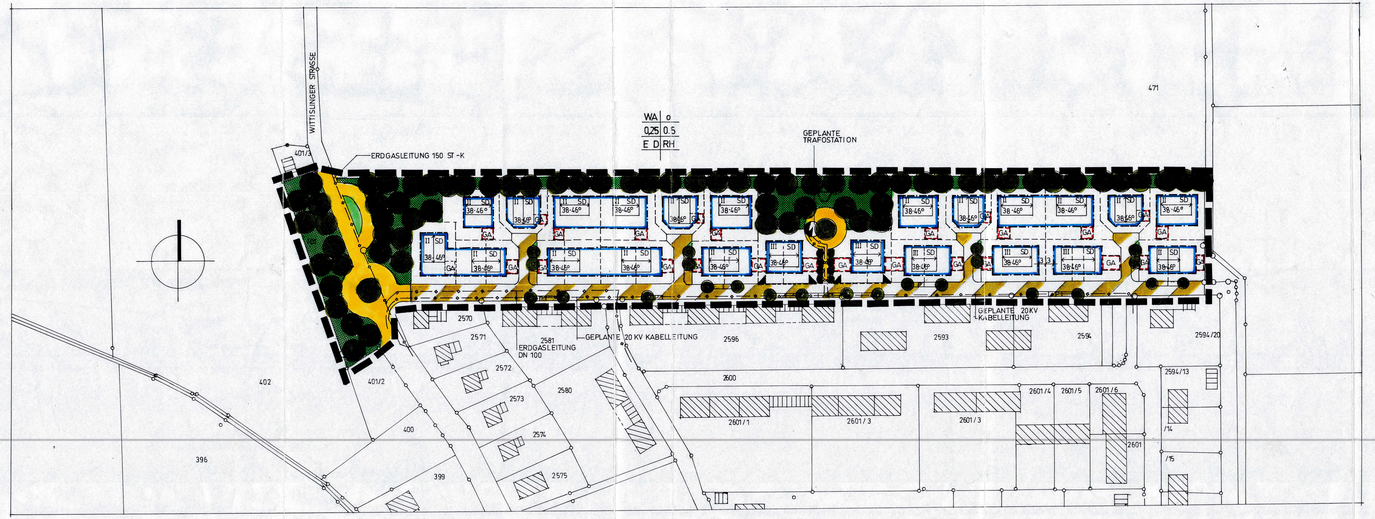
Die Stadt Lauingen (Donau) hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24. September 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lauingen, den 16. Oktober 1996

(i.V. Zengerle, 2. Bürgermeister)

Dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau wurde der Bebauungsplan angezeigt. Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat mit Schreiben vom 18.11.1996 erklärt, daß gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Rechtsverletzungen geltend gemacht werden.

Dillingen, den 18.11.1996
I.A.
Rupp
Regierungsamtmann



architekturbüro
margit glas

Architektin und freie Sachverständige für Grundstücks- und Objektbewertungen
Salzlistr. 10A 85049 Ingolstadt
fon (08 41) 48 19 22 fax (08 41) 48 19 23

Stadt Lauingen (Donau)
Bebauungsplan
„Oberer Birkackerweg - Nord“

	Fertigstellung:		
	Änderungen/ Ergänzungen:	2.7.1996 24.9.1996	Stand: Mai 1996
Maßstab:	1:1000	Bearbeiter:	