Zeichenerklärung

a) Festsetzungen :

- Straßenverkehrsflächen
- F — Fußwege
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- fußläufige Verbindung
- Entwässerungsmulde für anfallendes Niederschlagswasser
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenzen benachbarter Bebauungspläne mit Überschneidungsbereich
- bestehende 20 kV-Leitung der LEW mit beidseitiger 5 m breiter Schutzzone
- unterirdisch verlegte 20-kV-Leitung der LEW
- Leitungsrecht für Schmutz- und Regenwasserdrainage
- Trafostation
- Hauptfirstrichtung
- alternative Hauptfirstrichtung zulässig
- 38°-48° Dachneigung

- zu pflanzender Baum
- WA — allgemeines Wohngebiet
- II a — Zulässig sind 2 Vollgeschoße, wobei das 2. Vollgeschoß entweder im Dachgeschoß oder im Kellergeschoß liegen muß.
- 0.35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0.6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 2 Wo — max. zulässig: 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhausbauweise. In Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig
- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhauser zulässig
- 2.0 — Maßzahlen in Metern

b) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- Strassenbegleitgrün
- P — Parkfläche
- Bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Gebäude
- Flächen für Wald
- bestehender Baum
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 117/2 — Flurstücknummer
- 12 — Flurstücknummer
- 470.5 — Höhenlinien in Meter über NN
- Nutzungsschablone

WA	II a
0.35	0.6
o	38°-48°
ED	2 Wo

Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ | offene Bauweise | Dachneigung | Einzel- und / oder Doppelhäuser | Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

- 1, 2, 3, ... — Bezeichnung der einzelnen Grundstücke

Planzeichnung 1:1000

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat Dürrlauingen hat in der Sitzung am 15.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kirchberg " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Geltungsbereich wurde am 17.02.2003 neu definiert und im Gemeinderat beschlossen.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans " Am Kirchberg " in der Fassung vom 05.02.2003 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03. bis einschließlich 25.04.2003 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

c) Für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2003 wurde gemäß § 4 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 17. März bis einschließlich 22. April 2003 durchgeführt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans " Am Kirchberg " in der Fassung vom 10.07.2003 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2003 bis einschließlich 26.09.2003 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 14.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

e) Für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2003 wurde gemäß § 4 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 18.08.2003 bis einschließlich 22.09.2003 durchgeführt.

f) Die Gemeinde Dürrlauingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.10.2003 den Bebauungsplan " Am Kirchberg " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2003 als Satzung beschlossen.

g) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Dürrlauingen, den 15.10.2003 ..... (Neuhäusler, 1. Bürgermeister)

h) Der Satzungsbeschluß wurde am 16.10.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dürrlauingen, den 24.10.2003 ..... (Neuhäusler, 1. Bürgermeister)

Lageplan zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
Flur-Nr. 234, Gemarkung Mönstetten

Bauherr:	**Gemeinde Dürrlauingen**	Projekt Nr.: **02011**
		Plan Nr.: **E 1**
Bauvorhaben:	Bebauungsplan "Am Kirchberg"	Maßstab: **1 : 1000**
Planbez:	Planzeichnung	Bearbeitet: K. Hoffmann
		Fassungsdatum: 10.07.2003

F:projekte\dürrlauingen_kb_02011\archicad\verfahren\030710.LAY

architekten und ingenieure
planungsbüro
peter weigelt
kochstraße 8
89331 burgau
tel.: 0 82 22 / 411 600
fax: 0 82 22 / 411 602
weigelt@weigelt-aib.de

GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

BEBAUUNGSPLAN „AM KIRCHBERG“

Fassung vom 10.07.2003
Red. geändert am 25.09.2003

GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

BEBAUUNGSPLAN „AM KIRCHBERG“

in 89350 Dürrlauingen, Landkreis Günzburg

SATZUNG

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird in den Teilen A) Text und B) Planzeichnung wie folgt aufgestellt:

§ 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet „Am Kirchberg“ der Gemeinde Dürrlauingen, gilt die vom Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Peter Weigelt, Burgau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.07.2003, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der vorliegende Bebauungsplan überschneidet sich in Teilbereichen des Geltungsbereichs mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Halde“. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Halde“ im Überschneidungsbereich außer Kraft.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl von 0,35 sowie eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

§ 4 BAUWEISE

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Maximal zulässig sind 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhausbauweise. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

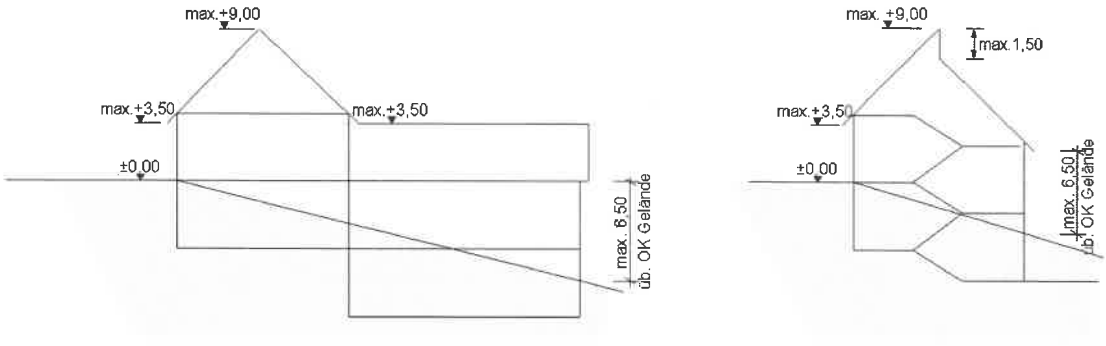
5.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Satteldächer zwischen 38° und 48° für Hauptgebäude zugelassen. Nebenfirste sind zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebengebäude sind auch flachgeneigte Dächer mit 0° bis 10° zugelassen.

5.3 Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Dachgauben sind einheitlich je Gebäude zu gestalten. Dachgauben einzeln nicht breiter als 2,00 m, maximale Gesamtlänge aller Dachgauben 1/3 der Gebäudelänge.

5.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,8 m² je Fenster zulässig.

5.5 Kniestockhöhe max. 75 cm. Gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenseite Außenwand.

5.6 Im Geltungsbereich wird eine Traufhöhenbeschränkung von maximal +3,50 m und eine Firsthöhenbeschränkung von maximal +9,00 m festgesetzt, ausgehend vom festgesetzten bergseitigen 0-Punkt (Verschnitt Außenwand/Gelände). Höhenversprünge im First von maximal 1,50 m werden zugelassen. Talseitig wird die Traufhöhe auf max. 6,50 m festgesetzt.



5.7 Dachvorsprünge sind bis max. 0,60 m zugelassen.

5.8 Abgeschleppte Vordächer über Eingängen, Freisitzen und Loggien können von den vorgegebenen Maßen abweichen.

5.9 Die steilgeneigten Dächer sind mit gebrannten Dachziegeln oder Dachpfannen (alternativ Betondachsteine) einzudecken. Die flachgeneigten Dächer sind mit Blecheindeckung zu versehen bzw. als Grasdach auszuführen.

§ 6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Eingangsbereiche. Ebenso dürfen Geländeveränderungen im Bereich von Terrassen max. 50 m² vorgenommen werden. Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie für die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen absolut notwendig sind. Sie sind naturnah zu gestalten und einzugrünen.

6.2 Einfriedungen nur aus senkrechten Holzlatten vor Stützen (max. 1,00 m über Gelände) oder freiwachsende Hecken und dichte Strauchreihen aus der Liste aus § 6.3 Betonsockel sind nicht zugelassen.

6.3 Pro Grundstück ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf der gesamten Freifläche des Baugebietes dürfen nur standortheimische Gehölze entsprechend folgender Artenliste verwendet werden:

Bäume:

Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Feldahorn	-	Acere campestre

Obstgehölze als Hochstamm altbewährter Lokalsorten

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel (einheimische Art)	-	Cornus sanguninea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	-	Crataegus monobyna
Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Ackerrose	-	Rosa arvensis
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gemeine Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

empfohlene Ziersträucher für den Gartenbereich:

Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Perlmuttstrauch	-	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	-	Philadelphus coronarius
Wildrosen	-	Rosa canina, R. rubiginosa, R. rubrifolia, R. multiflora
Flieder	-	Syringa vulgaris und in Sorten

Im Baugebiet dürfen Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze, insbesondere bunt- und rotlaubige und gelbtriebige Arten, nicht angepflanzt werden.

6.4 Unnötige Bodenversiegelungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen muß, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Quellaustritte sind durch entsprechende Maßnahmen (Rigolen) der Versickerung zuzuführen. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet wird. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Auf entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Spurwege usw. wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für den Bereich von Stellflächen sowie Zufahrten.

§ 7 LEITUNGSRECHTE

Auf den Grundstücken 14 und 20 wird ein Leitungsrecht (2 m breit) zugunsten der Grundstücke 13 bzw. 23 zur Ableitung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser eingetragen.

§ 8 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH FÜR DIE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebiets und zum andern Teil auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 234 der Gemarkung Mönstetten ökologisch ausgeglichen. Bewertung und Maßnahmen sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

§ 9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Im als WA gekennzeichneten Gebiet werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, von denen das zweite Vollgeschoß entweder im Dachgeschoß oder im Kellergeschoß liegen muß.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweis auf Lärm- und Geruchsbelästigungen

Im Baugebiet und in seiner näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die dadurch möglichen auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen wird hingewiesen.

2. Hinweis zu Brummgeräuschen

Es wird darauf hingewiesen, dass von unter Spannung stehenden Transformatoren in Umspannwerken südöstlich der Gemeinde Dürrlauingen Brummgeräusche ausgehen. Die Geräuschbildung hängt von der Größe und der Zahl der Transformatoren ab. Des weiteren können in Umspannwerken gelegentliche Schaltgeräusche auftreten, die in den angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Auf die vom Umspannwerk und eventuellen anderen Geräuschquellen ausgehenden Schallemissionen wird hingewiesen.

3. Hinweis zum Denkmalschutz

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 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem 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 (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) 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 die 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 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.

4. Hinweis zum Baugrund

Es handelt sich im vorliegenden Baugebiet vermutlich um schwierige Baugrundverhältnisse. Daher wird jedem Grundstückseigentümer dringend empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

5. Hinweis zur Entwässerung

Da es sich beim Baugebiet „Am Kirchberg" um eine steil geneigte Hanglage handelt, kann eine Entwässerung im freien Fall nicht gewährleistet werden. In besonderen Fällen kann der Einbau einer Hebeanlage erforderlich sein.

Dürrlauingen, den 15.10.2003

GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

BAYERN GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

Neuhäusler
1. Bürgermeister

Der Planfertiger:

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
DIPL.-ING. (FH) PETER WEIGELT
BYIK BAU
MITGLIED 31157

Peter Weigelt
Dipl.-Ing. (FH)

Fassung vom 10.07.2003

red. geänd. 25.09.2003