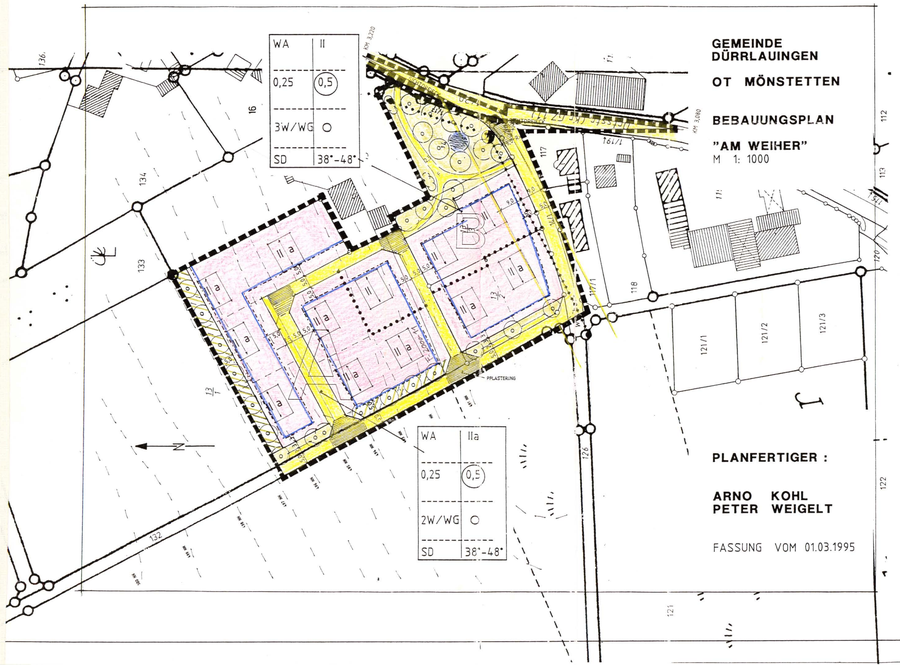


PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
max. Wohnungs-anzahl je WG	offene Bauweise
Dachform Satteldach (SD)	Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegen muß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
38° - 48°	Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr 1 BayBO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche^ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Anger und Ortsrandeingrünung)
	private Grünfläche mit Pflanzgebot (gem. Artenliste im Textteil Nr. 6.3) (Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung)
5,0	Bemaßung in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bäume zu pflanzen (gem. Artenliste im Textteil Nr. 6.3) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Schutzzonenbegrenzung für 20-kV-Freileitung
	Abrenzung für Bereiche unterschiedlicher Nutzung und Festsetzungen
	Sichtdreieck

B) HINWEISE

	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Vorgeschlagene Gebäudestandorte
GA	Vorgeschlagene Garagenstandorte
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
58	Flurnummer
120	Höhenlinien

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluß**
   vom 25.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht am 30.06.1994

2. **Auslegung**
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.1994 wurde mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 30.11.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.1994 bis einschl. 23.01.1995 öffentlich ausgelegt.

3. **Satzungsbeschluß**
   Die Gemeinde Dürrlauingen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.04.1995 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.1995 mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 01.03.1995 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. **Genehmigung**
   Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.07.1995 Az. 40-610-5/3 gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genehmigt.

5. **Bekanntmachung**
   Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.08.1995 gem. § 12 1. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

6. **Ausfertigungsvermerk**
   ausgefertigt am 02.08.1995

GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

Neuhäusler
1. Bürgermeister

Gemeinde Mönstetten
Bebauungsplan für das Gebiet
Am Weiher

GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

BEBAUUNGSPLAN "AM WEIHER"

in 89350 Dürrlauingen - Ortsteil Mönstetten

TEXTTEIL

§ 1 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Am Weiher", Ortsteil Mönstetten, gilt die von der Planungsgemeinschaft Dipl.Ing. (FH) Arno Kohl, Burgau und Dipl.Ing. (FH) Peter Weigelt, Winterbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i. d. Fassung vom 01.03.1995 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 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 0,25 sowie eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei im Bereich "A" das zweite Geschoß im Dachraum liegen muß.

Im Bereich B ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 3 W je Wohngebäude, im Bereich A auf 2 W je Wohngebäude beschränkt.

§ 4 - Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 5 - Gestaltung der Gebäude

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zugelassen. Nebenfirst sind zugelassen.

5.2 Die Hauptgebäude sind mit gleichschenkligen Satteldächern zu bauen. Die Dachneigung muß zwischen 38 und 48 Grad betragen. Unmittelbar aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung haben.

5.3 Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Dachgauben sind einheitlich je Gebäude zu gestalten. Dachgauben einzeln nicht breiter als 2,50 m, max. Gesamtlänge aller Dachgauben 1/3 der Gebäudelänge. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,80 m² je Fenster zugelassen.

5.4 Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Decke über EG bis UK Fußpfette darf im Bereich "A" max. 0,75 m betragen. Im Bereich "B" ist kein Kniestock zulässig, falls das 2. Geschoß nicht im ~~nicht im~~ Dachraum liegt.

5.5 Die Höhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens darf bergseitig maximal 0,50 m über dem bestehenden Gelände liegen.

5.6 Dachvorsprünge:
Ortgang max. 0,40 m von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Dachhaut.
Traufe max. 0,50 m von Außenkante aufgehender Längswand bis Außenkante Sparrenkopf.
Abgeschleppte Dächer über Eingängen,Freisitzen und Loggien können von den vorgegebenen Maßen abweichen.

5.7 Die Dächer der zusammengefaßten haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind mit gebrannten Dachziegeln oder Dachpfannen (alternativ Betondachsteine) in den Farben naturrot bis mittelbraun einzudecken.

5.8 Zusammenhängende Gebäudegruppen sind einheitlich zu gestalten. Auffällige Struktur- und Farbgebungen sowie Kunststoff-, Asbest-, Metall- oder ähnliche Wandverkleidungen sind nicht zugelassen.

5.9 Bei Garagen darf die Dachneigung 38 Grad nicht unterschreiten, ansonsten wie 5.2 der Satzung. Garagen sind mit Satteldach auszustatten. Garagen sind mit sonstigen Nebengebäuden zusammenzubauen.Sie durüfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Abstand Garagentor zur Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m, sofern in der Planzeichnung nichts anderes zulässig ist.

5.10 Im Bereich B sind in den Gebäuden die Schlafräume auf der zur Kreisstraße GZ 11 lärmabgewandten Seite anzuordnen.

§ 6 - Gestaltung der Grundstücke

6.1 Für die Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

6.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Betonsockel sind nicht zugelassen. Einfriedungen nur aus senkrechten Holzlatten vor Stützen.

6.3 Als Pflanzdichte im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen wird festgesetzt:

mind. 3 Bäume bzw. 3 Obstbäume je Baugrundstück
Pflanzdichte: 1 Strauch je 10 m²

Für Grundstücke ohne ausgewiesene Grünfläche wird ein Hausbaum (großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm, bewährter Sorte) festgesetzt.

Auf den gesamten Freiflächen des Baugebietes dürfen nur standortheimische Gehölze entsprechend folgender Artenliste verwendet werden:

<u>Bäume:</u>

Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betula
Buche	-	Fagus sylvatica
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterline	-	Tilia cordate

Feldahorn	-	Acere campestre

Obstgehölze als Hochstamm altbewährter Lokalsorten

Sträucher:

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

Zulässige ortstypische Ziergehölze, die jedoch in der Ortsrandeingrünung nicht zu verwenden sind:

Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
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 Arten nicht angepflanzt werden.

§ 7 - Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Hinweise

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muß sichergestellt sein, daß nur unverschmutztes Niederschlagswasser in den Untergrund eingeleitet wird. Für Stellflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu bevorzugen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

2. An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die dadurch möglichen zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigung wird hingewiesen.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich die Möglichkeit von Altlasten (ehemaliger Weiher Fl.Nr. 14) besteht.

den 02.08.1995

GEMEINDE DÜRRLAUINGEN

Neuhäusler
1. Bürgermeister

Arno Kohl Dipl.Ing.(FH)

Peter Weigelt Dipl.Ing.(FH)