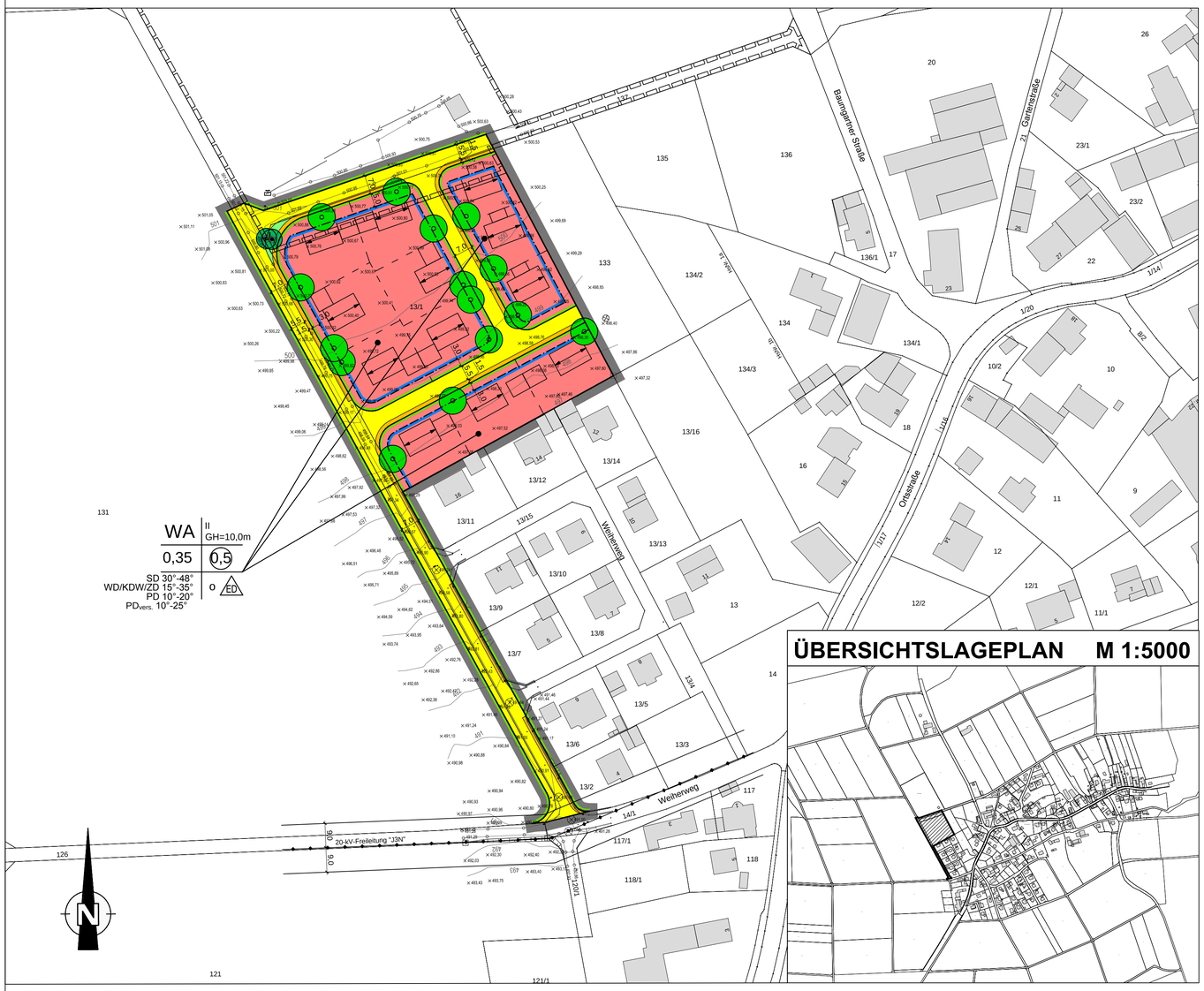
Bebauungsplan "Weiherweg", OT Mönstetten



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

Die Gemeinde Dürrlauingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Weiherweg", OT Mönstetten

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit in Kraft treten des vorliegenden Bebauungsplans "Weiherweg", Gemeinde Dürrlauingen wird im Überschneidungsbereich der Bebauungsplan "Sportgelände Mönstetten", Gemeinde Dürrlauingen, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 05.04.2001 unwirksam und ersetzt.

2. 10,0 — Maßzahl in Metern

3. WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.

4. 0,35 — max. Grundflächenzahl

5. 0,5 — max. Geschossflächenzahl

6. II — max. 2 Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

7. GH=10,0m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußboden-höhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.

8. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf bergseitig maximal 0,3 m über dem bestehendem Gelände liegen.

9. Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 0,5 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert.

10. SD/WD/KWD/ZD/PD/$PD_{vers.}$ — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.

11. 30° - 48° Dachneigung SD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach

12. 15° - 35° Dachneigung WD/KDW/ZD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm- , Krüppelwalm- und Zeltdach

13. 10° - 20° Dachneigung PD — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach

14. 10° - 25° Dachneigung $PD_{vers.}$ — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes Pultdach

15. KN_{SD} 1,5 m — max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach

16. Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.

17. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

18. o — offene Bauweise

19. ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

20. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

21. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen .

22. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

23. Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

24. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.

25. Als Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang sind max. 0,5 m zulässig. Abgeschleppte Dächer über Eingängen, Freisitzen, Loggien udgl. können von den vorgegebenen Maßen abweichen.

26. Baugrenze

27. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

28. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

29. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen als senkrechte Holzlatten-/Holzstaketenzäune, Metallzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckenpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über das durch Höhenlinien dargestellten Geländes zulässig, Mauern sind nicht zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

30. öffentliche Straßenverkehrsfläche

31. Straßenbegrenzungslinie

32. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

33. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

34. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus

Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)

35. Baum zu erhalten

Stirbt der Baum ab oder muss entfernt werden, ist spätestens innerhalb eines Jahres ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Ein geringfügiges Verschieben der Baumstandorte (bis zu 3 m) ist zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 1044 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. geplante Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. +698,30 — Höhenlinien/-koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult, Krumbach März 2016)
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sportgelände Mönstetten", Gemeinde Dürrlauingen
7. öffentliche Straßenverkehrsfläche - Gehweg
8. öffentliche Straßenverkehrsfläche - Grünfläche Feldkreuz
9. Hauptfirstrichtung
10. Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen und Bezeichnung

11. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhalteanteil von jeweils 4 m³ bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

12. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

13. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

14. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

15. Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):
Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen

Bäume der Artenliste "Anpflanzen von standort-heimischen, hochstämmigen Laubbäumen"

Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

Sträucher (Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

16. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornellkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

17. Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.

18. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Dürrlauingen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich im Rathaus in Dürrlauingen ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Dürrlauingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Dürrlauingen, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluß wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Dürrlauingen, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A					

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:
Gemeinde Dürrlauingen

PROJEKTTITEL: PROJECT TITLE:
Bebauungsplan "Weiherweg", OT Mönstetten

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:
Entwurf

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 10349 05

MASSSTAB: SCALE: 1:1.000

BEARBEITER: PRINCIPAL: Saloustros — DATUM DATE

GEZEICHNET: DRAWN BY: Leitenmaier — 25.09.2017

GEPRÜFT: CHECKED BY:

ZEICHNUNG NR: DRAWING NO:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

Druckdatum: 27.09.17
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\10349_05 BP Weiherweg OT Moenstetten_Duerrlauingen\30 TECHNIK 05\03 TB\AutoCAD\10349_BBP Entwurf.dwg , Layout: A1