

GEMEINDE MÖTTINGEN
ORTSTEIL APPELHOFEN
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
MIT AUSGLEICHSSBEBAUUNGSPLAN
"KAPELLENBUCK IV"

Festsetzungen
 gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)
 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
 Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
 1 Vollgeschoss im Dachraum

3. Bauweise, Baugrenzen
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
 offene Bauweise, (§ 22, BauNVO)
 Baugrenze
 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 Nebengebäude müssen eingeschobelt sein; ihre Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)
5.1 Gestaltung der Dächer Hauptgebäude
 Für die Festsetzung II-ID gilt folgendes:
 Satteldach gleichneigt mit mittigem First, Dachneigung 35-48 Grad, zwingend
 Dachendeckung in gedecktem, nicht glänzendem naturrot bis rotbraunem Farbton
 Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zugelassen; die Gesamthöhe darf die Hälfte der Gesamtraulänge je Dachseite nicht überschreiten.
 First- oder Ansatzpunkt der Gauben muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden. Aufständerungen sind nicht zugelassen.
 Für die Festsetzung II gilt:
 Satteldach, Walmdach mit mittigem First, zulässig
 Putzdach, versetztes Putzdach zulässig
 Dachneigung 15-24 Grad
 Dachendeckung in gedecktem, nicht glänzendem naturrot bis rotbraunem Farbton
 Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nicht zugelassen.
 Bei versetzten Putzdächern darf die sichtbare Wandhöhe zwischen den Putzdächern max. 2,0 m betragen.
 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden. Aufständerungen sind nicht zugelassen.

5.2 Höhenfestsetzungen
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 4,30 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO)
 Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 4,80 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO), sonst wie vor.
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 6,30 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO), sonst wie vor.
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 6,80 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO), sonst wie vor.
 Gebäudehöhe Hauptgebäude höchstens 9,0 m
 Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
 Gebäudehöhe Hauptgebäude höchstens 9,5 m, sonst wie vor.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
 Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.
 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeäußenflächen unzulässig.
 Garagen und Nebengebäude müssen sich in Volumen und Ansicht dem Hauptgebäude unterordnen.
 Bei Garagen und Nebengebäuden sind die bei Hauptgebäuden zulässigen Dachformen und Flachdach zulässig.

6. Gestaltung der ungebauten Flächen, Einfriedungen
 private Grünfläche
 Baum zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen
 Strauch zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgemäßen Gesichtspunkten zu gestalten.
 Je 300 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen.
 Nicht standortheimische Gehölze, wie z. B. Thuja und Nadelgehölze, sind nicht zulässig.

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:
 Bäume: Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Betula pendula, Sorbus intermedia, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis
 Spitzahorn, Gemeine Esche, Steleiche, Winterlinde, Sandbirke, Schwedische Mehlbeere, Eberesche, Esbeere
 Obstbäume als Halb- und Hochstämme
 Pflanzqualität: Höhe mind. 150 - 200 cm

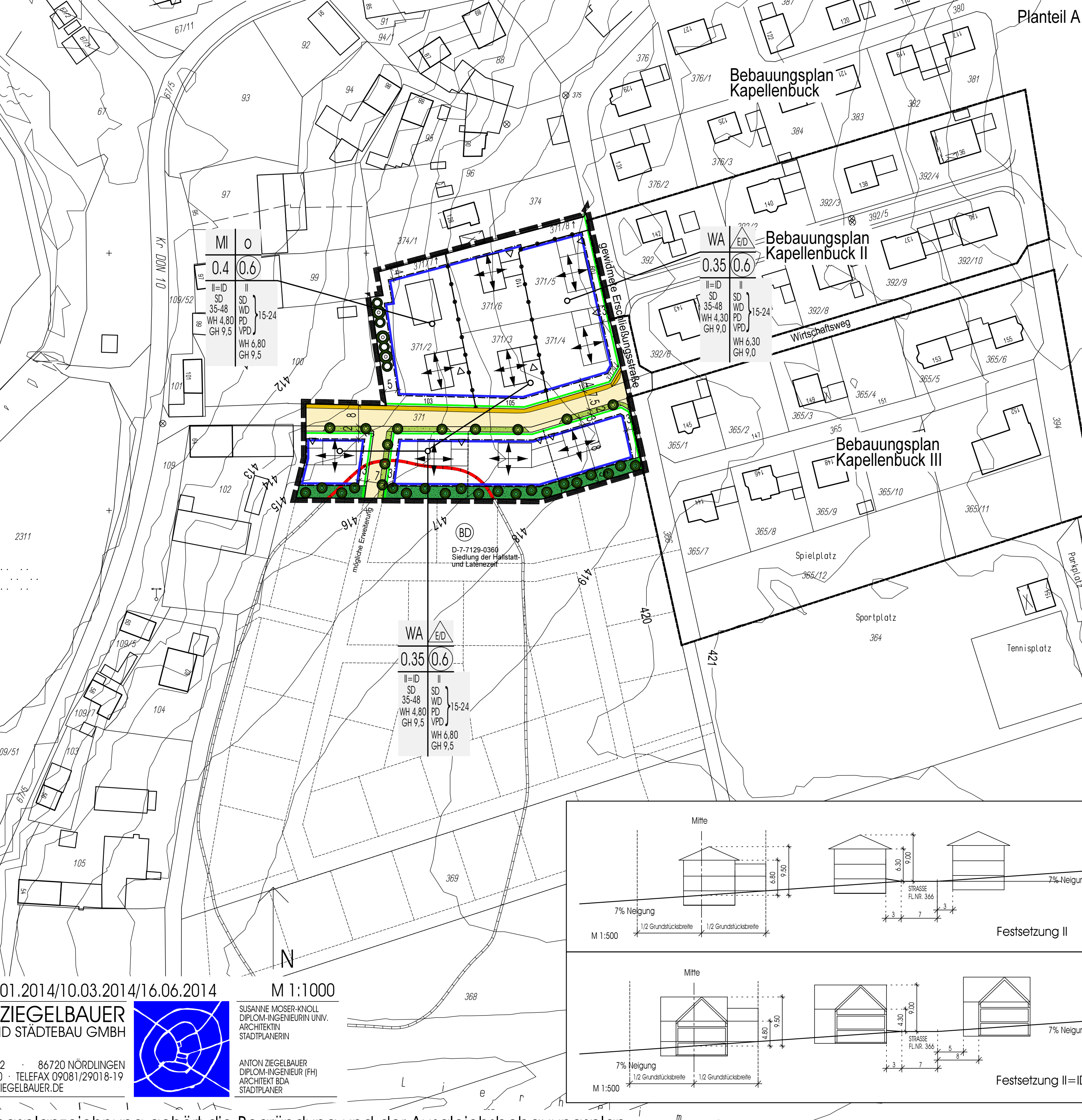
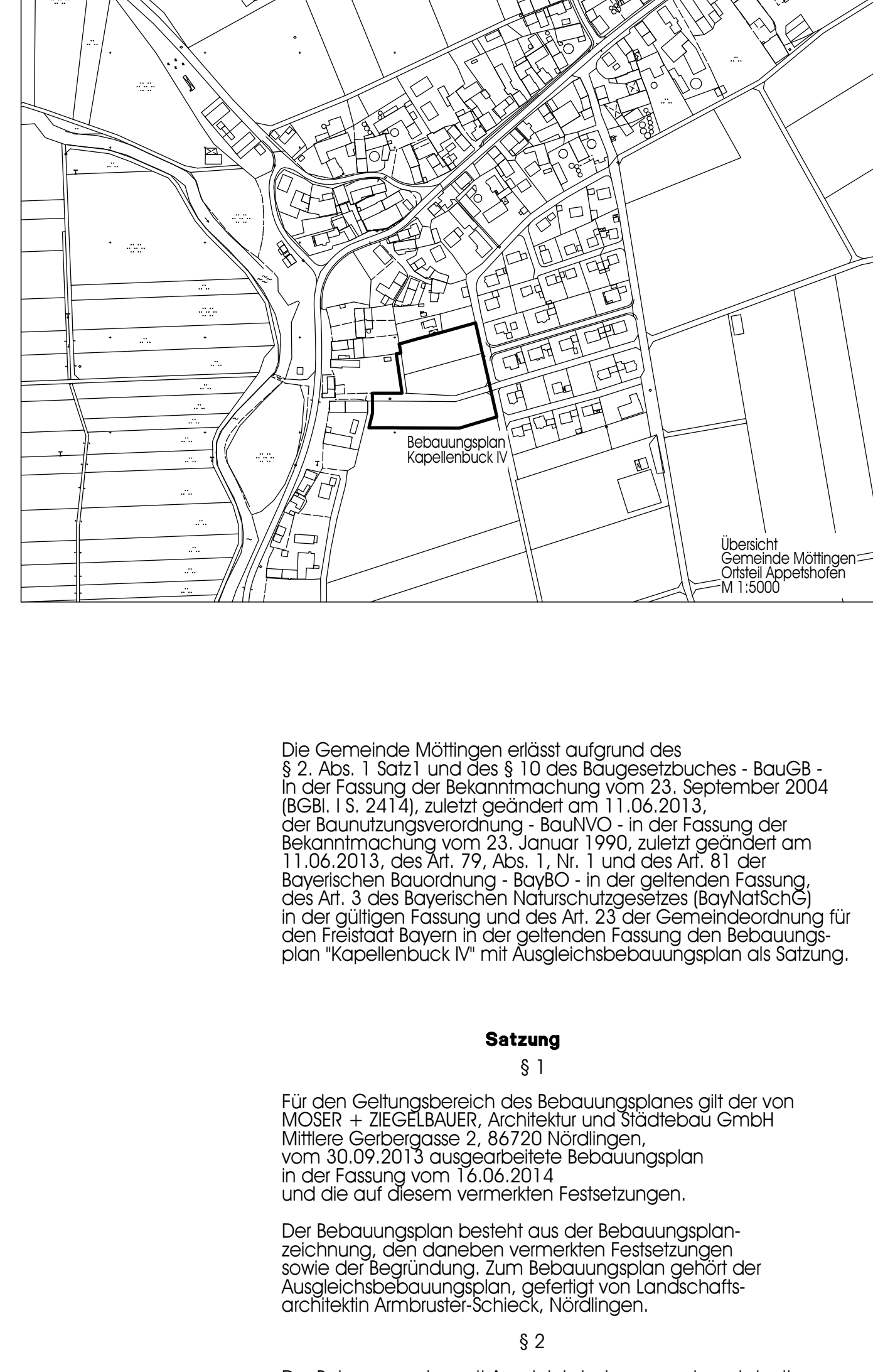
Stäucher: Acer campestre, Comus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Viburnum opulus
 Felddahm, Kornelkirsche, Hortensie, Haselnuß, Liguster, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Hundrose, Salweide, Gemeiner Schneeball
 Pflanzqualität: Größe mind. 80 - 100 cm

Die Bäume auf den privaten Randgrünflächen werden von der Gemeinde erstmalig gepflanzt und sind von Grundstücks-eigenümern dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
 Zäune zur Straße hin sind nur ohne Sockel mit einer Höhe von max 1,30 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Seitliche und rückwärtige Zaunanlagen sind in einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten. Vor der Garage ist ein PKW-Abstellplatz mit mind. 5,0 m Tiefe von Bebauung frei zu halten.

Stellplätze, Garagenaufbauten sowie Wege sind mit wasser-durchlässigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschlämmte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen o. ä.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundpflaster mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. ä. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Eventuell notwendige Geldveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden; sie sind nach Möglichkeit durch Erbschungen und Stützmauern abzutragen. Totseitig dürfen Stützmauern in einer Höhe von 1,0 m ausgeführt werden. Auf den Stützmauern sind nur Zäune mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig.



5.2 Höhenfestsetzungen
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 4,30 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO)
 Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 4,80 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO), sonst wie vor.
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 6,30 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO), sonst wie vor.
 Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite höchstens 6,80 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO), sonst wie vor.
 Gebäudehöhe Hauptgebäude höchstens 9,0 m
 Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberfläche der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
 Gebäudehöhe Hauptgebäude höchstens 9,5 m, sonst wie vor.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
 Holzblockhäuser sind nicht zugelassen.
 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeäußenflächen unzulässig.
 Garagen und Nebengebäude müssen sich in Volumen und Ansicht dem Hauptgebäude unterordnen.
 Bei Garagen und Nebengebäuden sind die bei Hauptgebäuden zulässigen Dachformen und Flachdach zulässig.

6. Versorgungsanlagen
 Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

7. Sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 Maßzahlen in Meter
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 Gebäude bestehend, außerhalb des Geltungsbereiches
 Vorschlag für zu errichtende Gebäude
 Unterteilung der Straßentflächen: (Gehweg, Fahrbahn, Grünfläche)
 Empfehlung für Garagenzufahrt
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
 Bodendenkmal
 Siedlung der Halstatt- und Latènezeit, D-7-7129-0360
 Gemeinde Möttlingen, Gemarkung Appelhofen
 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
 Da mit dem Vorhandensein von archaischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdabhebungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DtschG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klostergäßchen 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist in allen Verfahren zu beteiligen.
 Eine Genehmigung nach Art. 7 DtschG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archaische Situation geklärt ist und in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.
 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.
 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann in einem Behälter mit einem Mindest-fassungsvolumen von 5 m³ unterhalb der natürlichen Gelände-oberfläche gesammelt werden. Der Behälter kann mit einem Überlauf in einen öffentlichen Kanal versehen werden.
 Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.
 Zum Schutz der Gebäude vor wild abfließendem Oberflächen-wasser sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, daß wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Satzung
 § 1
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 30.09.2013 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.2014 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplan-zeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Landschaftsarchitektin Ambroster-Schieck, Nördlingen.

§ 2
 Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2013 öffentlich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2013 hat in der Zeit vom 27.11.2013 bis 03.01.2014 stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.11.2013 bis 03.01.2014 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2014 bis 26.05.2014 öffentlich ausgestellt.

e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2014 als Satzung beschlossen.

Möttlingen, den 17.06.2014
 [Signature]
 Seller, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.06.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Möttlingen, den 18.06.2014
 [Signature]
 Seller, 1. Bürgermeister

30.09.2013/20.01.2014/10.03.2014/16.06.2014
MOSER + ZIEGELBAUER
 ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU GMBH
 MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
 TELEFON 0908 129018-0 TELEFAX 0908 129018-19
 ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

SUSANNE MOSER-KNOLL
 DIPLOM-INGENIEURIN URV.
 ARCHITECTIN
 STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
 DIPLOM-INGENIEUR (FH)
 ARCHITECT BDA
 STADTPLANER

GEMEINDE MÖTTINGEN
ORTSTEIL APPELHOFEN
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
MIT AUSGLEICHSSBEBAUUNGSPLAN
"KAPELLENBUCK IV"