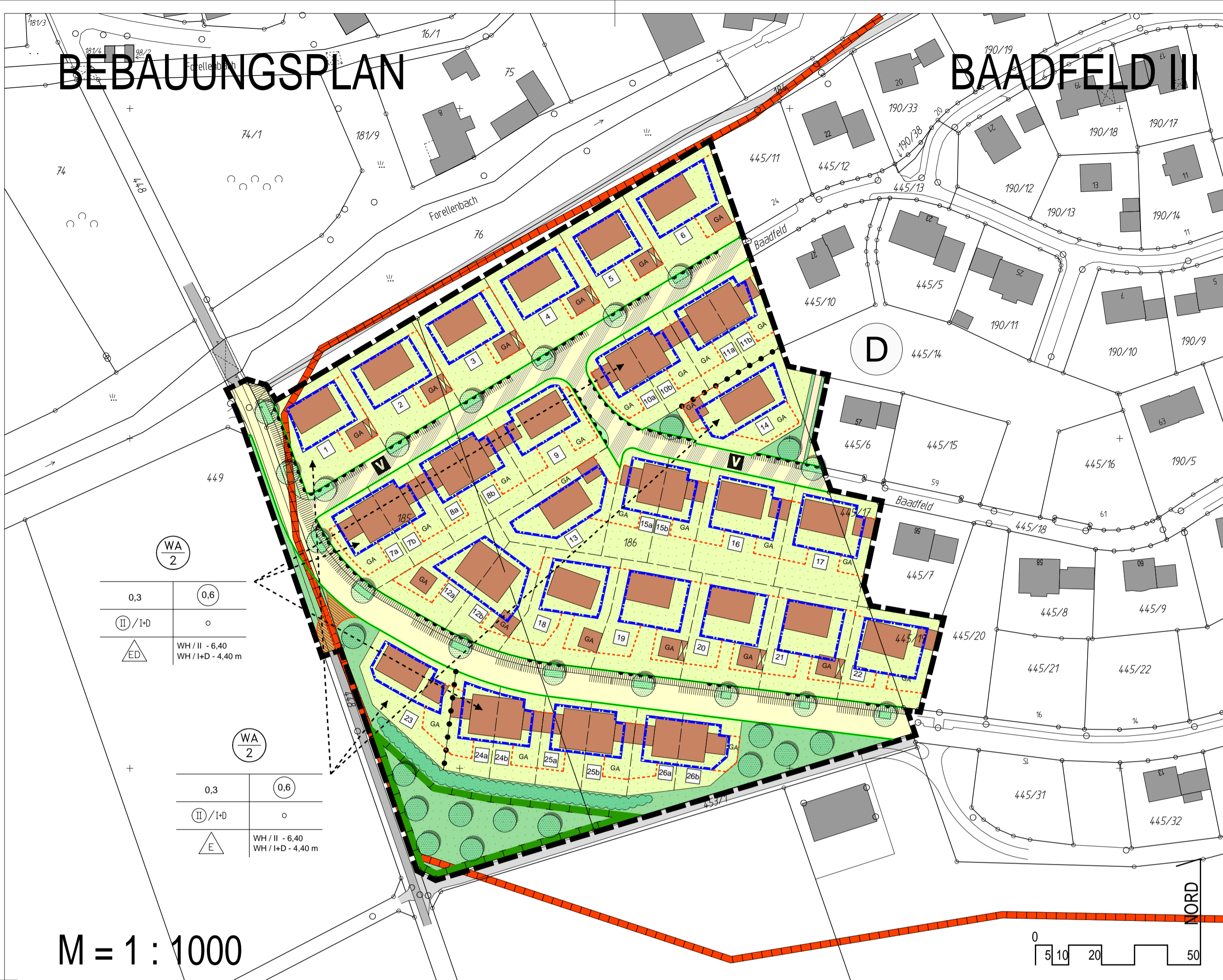


# BEBAUUNGSPLAN

# BAADFELD III



M = 1 : 1000

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgelegt. Es wird darauf hingewiesen dass die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht allgemein zugelassen werden und somit einer Ausnahme bedürfen.
- Bauweise und Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.
- Dächer** (gilt nur für Wohngebäude)
- Dachform:** gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First, Putzdächer (auch versetzt) und Zeldächer
- Dachneigung:** bei  $\text{H/D } 15^\circ - 48^\circ$  (gilt auch für erdgeschossige Bauweise ohne Dachausbau) bei  $\text{H/D } 15^\circ - 28^\circ$
- Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von  $35^\circ$  zulässig. Das Dach der Guben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dachseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dachdeckung:** ausschließlich matte (nicht glänzende) rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine (Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig).
- Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen**
- Im Bereich der Garagenzufahrten** ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf und entsprechend den Festsetzungen zur privaten Fläche am Straßenraum (Festsetzung durch Text Nr. 8) zu gestalten ist.
- Die zulässige Länge von grenztändigen Garagen** wird auf 6,50 m begrenzt. Traufständige Grenzgaragen sind mit einer Länge von max. 9,0 m zulässig.
- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze** auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Nebengebäude)**  
Nebenanlagen werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen. Ihre Grundfläche darf 16 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nebenanlagen müssen zum Straßenraum einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
- Höhenlage und Höhen**
- Die Sockelhöhe** bezogen auf das Strassenniveau (am Eingangsbereich) bis OK EG - Rohdecke darf max. 0,35 m betragen.
- Wandhöhen**  
bei  $\text{H/D} : 4,40 \text{ m}$   
bei  $\text{H/D} : 6,40 \text{ m}$   
 Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Bei Putzdächern** darf die Firsthöhe bezogen auf OK-EG Rohfußboden max. 8,50 m betragen. Bei zueinander versetzten Putzdächern darf die sichtbare Wandhöhe zwischen den Putzdächern max. 2,0 m betragen.
- Einfriedungen**  
Zäune sind nur ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.
- Grünordnung**  
Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
- Private Grünflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbbaum oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün**  
Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
Weiter ist im südwestlichen Bereich die im Bebauungsplan dargestellte Hecke dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150  
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich**  
Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche - sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet. Entwicklungsziel: extensive Obstwiese  
Innerhalb der Ausgleichsfläche sind sieben Laub-/ Obstbäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Abstände untereinander dürfen bei Gruppenstellung 5 m nicht unterschreiten. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Arten (in regional- Juglans regia - Walnuss  
typischen Sorten): Malus domestica - Kulturapfel (Sämlingsunterlage)  
Pyrus domestica - Kulturbirne (Sämlingsunterlage)  
Die Fläche ist mit Saatgut der Herkunftsregion 11 "Südwestdeutsches Bergland", Kräuteranteil mind. 30% anzusäen (z. B. Schmetterlings- und Wildbiensamen-Mischung). Mähzeitpunkt und -frequenz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an das ausgebrachte Saatgut anzupassen. Düngereinsatz ist unzulässig.  
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist als Gesamtmaßnahme innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten.
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich**  
Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende Fläche aus dem Ökotopte der Gemeinde Möttingen teilweise zugeordnet:  
Flur-Nr. 514, Gemarkung Apefsholen, Teilfläche II (angerechnete Ökotoptfläche 5.525 m<sup>2</sup>); davon werden 4.614 m<sup>2</sup> den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet

## HINWEISE DURCH TEXT

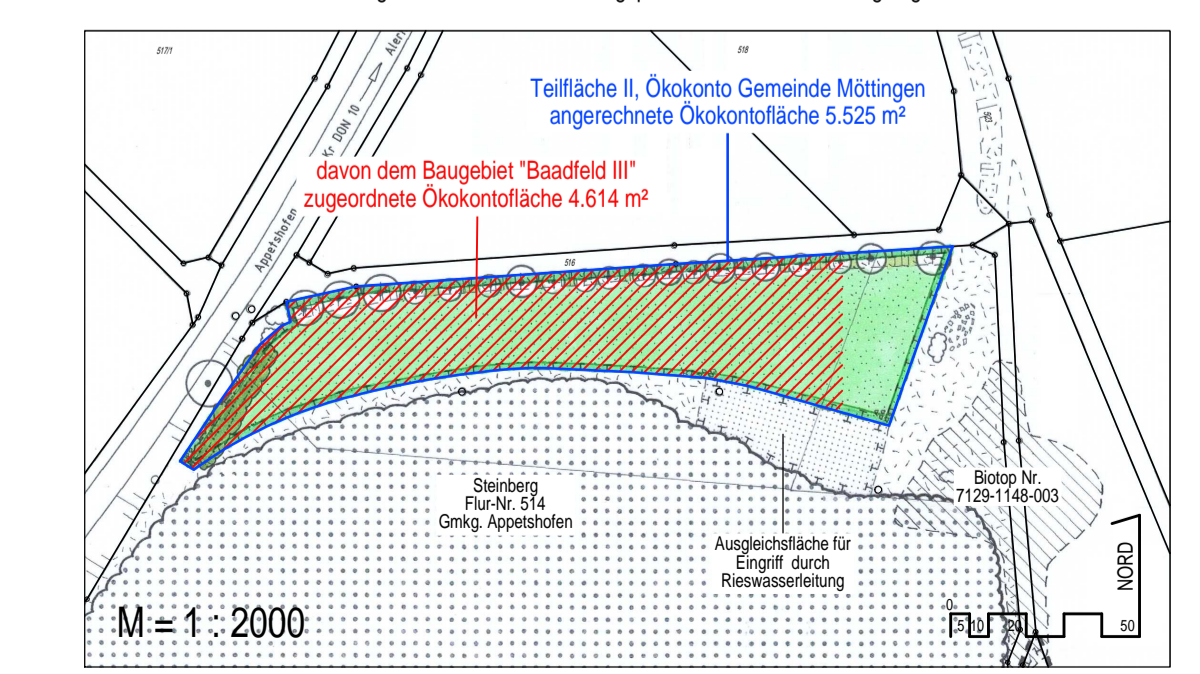
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassererhöhende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserablenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Keller sollten wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt und Heizkörper gegen Auftrieb gesichert werden
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Regenerative Energiequellen  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Das Baugebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben (z. B. Denkmalschutzgesetz) sind zu beachten.
- Für die Beleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden.
- Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen:  
Bäume:  
Spitz-Ahorn Acer platanoides  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Birke Betula pendula  
Hainbuche Carpinus betulus  
Walnuß Juglans regia  
Winter-Linde Tilia cordata  
Sommer-Linde Tilia platyphyllos  
Vogel-Kirsche Prunus avium  
Stiel-Eiche Quercus robur  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Mehlbere Sorbus aria  
Sträucher:  
Felsenbirne Amelanchier in Arten  
Haselnuß Corylus avellana  
Kornelkirsche Cornus mas  
Hartnigel Cornus sanguinea  
Weißdorn Crataegus monogyna  
Pfaffenröhren Eonymus europaeus  
Liguster Ligustrum vulgare  
Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Schlehe Prunus spinosa  
Hulnder Sambucus racemosa  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Wildrosen in Arten und andere

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig  
je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**  
Geschosflächenzahl z.B. 0,6  
Grundflächenzahl z.B. 0,3  
zwei Vollgeschosse, zwingend / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Gebäudevorschlagn
- private Grünfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- geplante Anbindung des Wirtschaftsweges
- Umgiff Bodendenkmal (Denkmalnummer D-7-7129-0493); nachrichtlich übernommen (www.geportal.bayern.de, 23.03.2015)



Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht näher erläutert und ergänzt diese Festsetzungen inhaltlich.

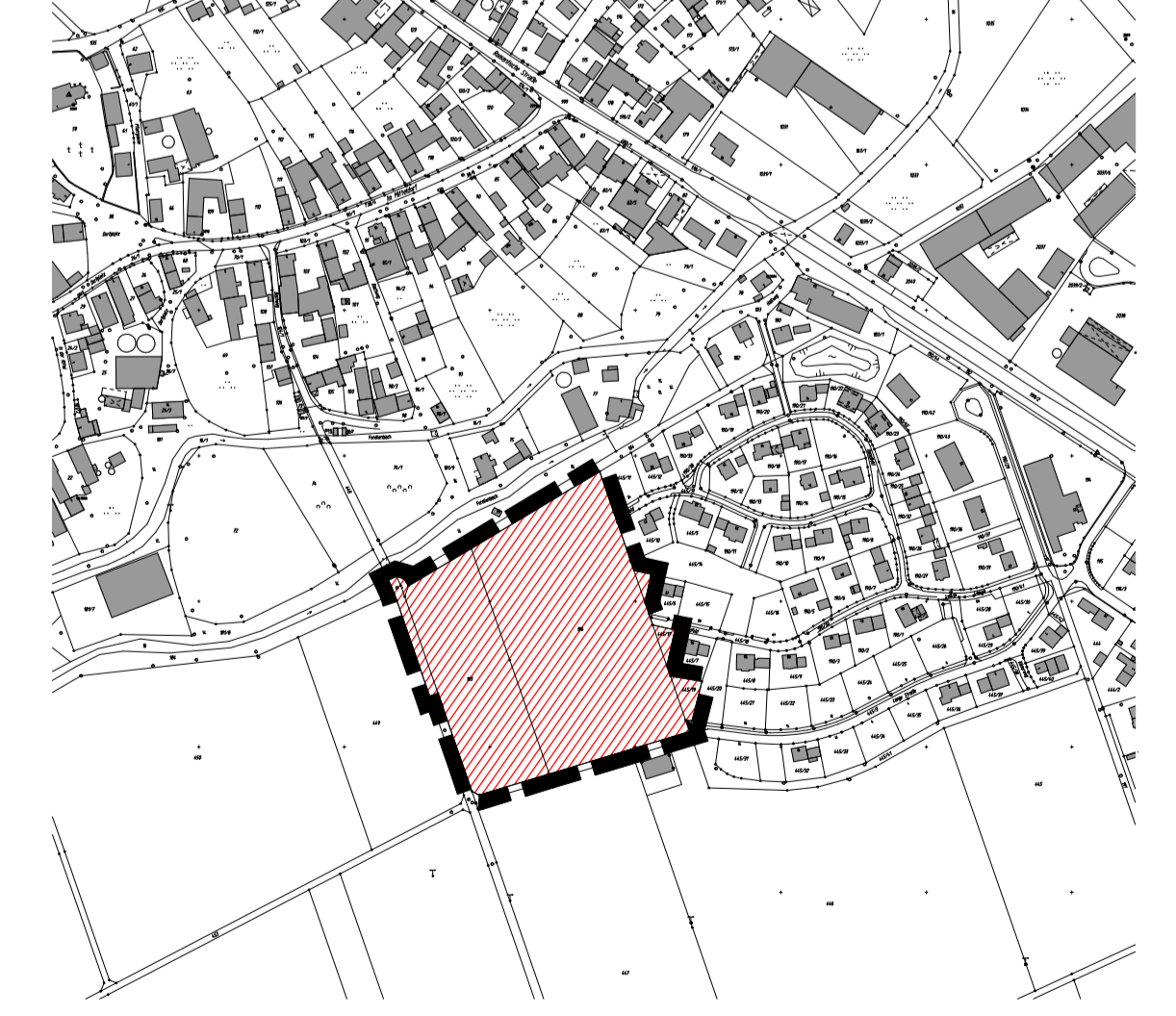
## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2015 hat in der Zeit vom 12.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2015 hat in der Zeit vom 12.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2015 bis 18.05.2015 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2015 bis 18.05.2015 beteiligt.
- Die Gemeinde Möttingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.06.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2015 als Satzung beschlossen.  
Möttingen, den 09.06.2015  
  
Erwin Seiler  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Möttingen, den 11.06.2015  
  
Erwin Seiler  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.06.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Möttingen, den 17.06.2015  
  
Erwin Seiler

## GEMEINDE MÖTTINGEN LANDKREIS DONAU - RIES

# BEBAUUNGSPLAN "BAADFELD III" IN MÖTTINGEN

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsgenieure  
Erschließungssträger

An der Lach 11a  
86720 Norddingen  
Tel.: 09081 27509-30  
Fax: 09081 27509-50  
Mail: info-don@wipflerplan.de  
Proj.Nr.: 3119.008

NÖRDLINGEN, DEN 26.01.2015  
GEÄNDERT 23.03.2015  
GEÄNDERT 08.06.2015