

GEMEINDE MÖTTINGEN

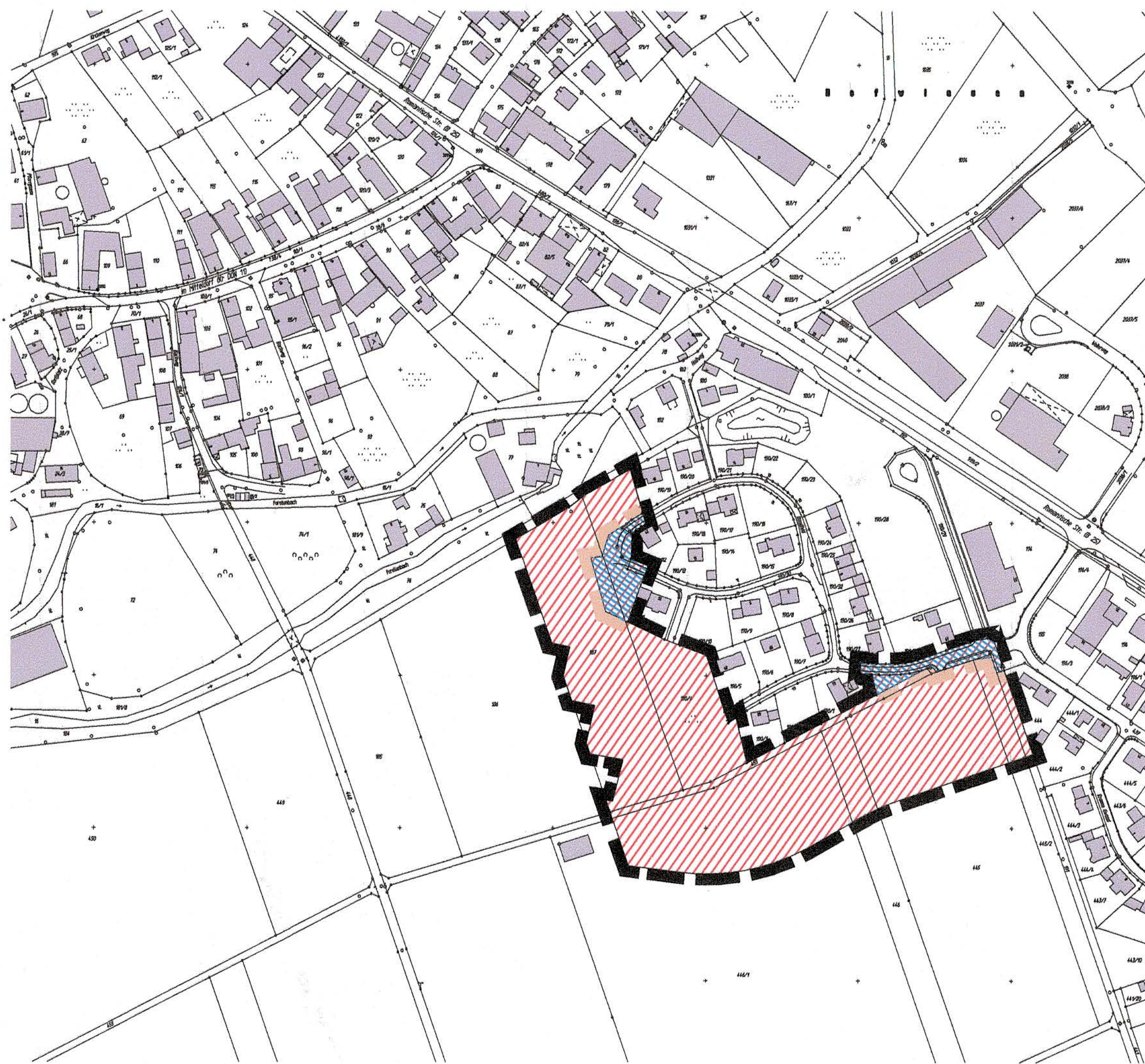
LANDKREIS DONAU - RIES

BEBAUUNGSPLAN "BAADFELD II" MIT TEILÄNDERUNG "BAADFELD I"

IN MÖTTINGEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

An der Lach 11a
86720 Nördlingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail wp@wipflerplan.de

PAFFENHOFEN, DEN 07.02.2011
GEÄNDERT, DEN 16.05.2011
08.08.2011
27.02.2012



Die Gemeinde Möttingen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Baadfeld II" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Baadfeld I" in Möttingen als SATZUNG

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen
Bebauungsplanes "Baadfeld I"

2. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig
je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

0,3

Grundflächenzahl z.B. 0,3

II / I+D

zwei Vollgeschosse, zwingend

/ ein Vollgeschoss als Höchstmaß
das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss
im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text

WH / II - 6,30

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,30

WH / I+D - 4,20 m

Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach
= max. 4,20 m

4. Bauweise, Baugrenzen

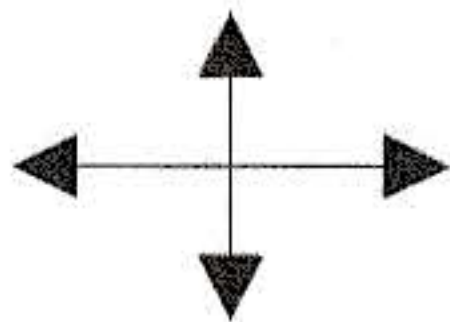
o

offene Bauweise



Baugrenze

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO),
werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.



Stellung der baulichen Anlagen - Gebäudeausrichtung

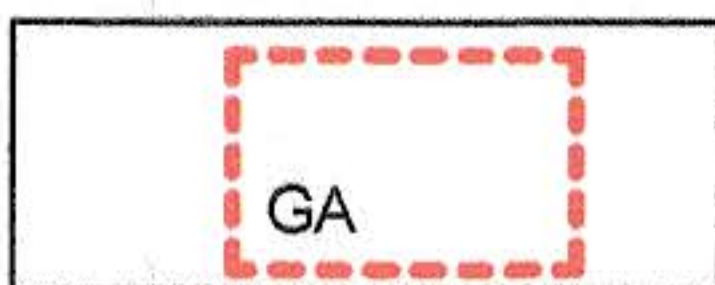
Pulldächer sind ausschließlich mit First-, bzw. Traufseite parallel zur Strasse zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



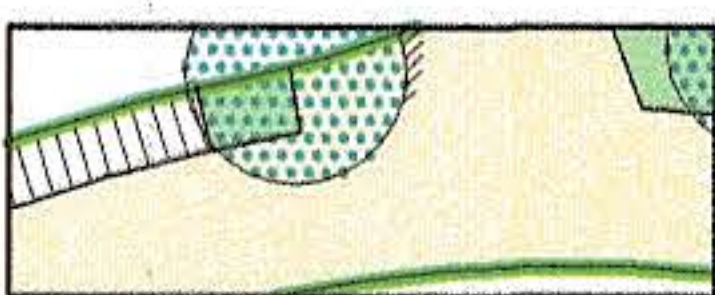
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



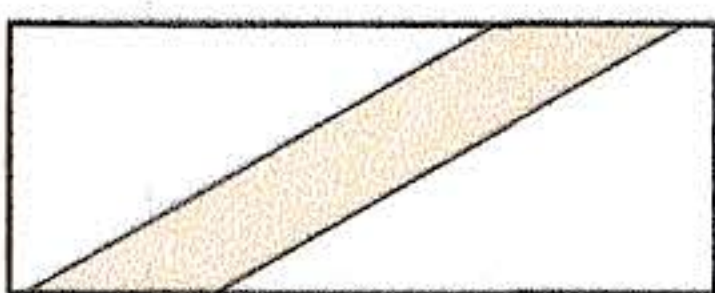
Bauraum für Garagen / Carports

Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

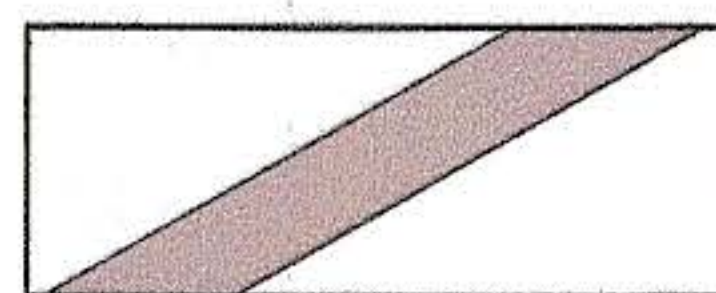
5. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Strassenraumes -
Stellplätze, Aufpflasterung, Gehweg, Strassenbegrünung

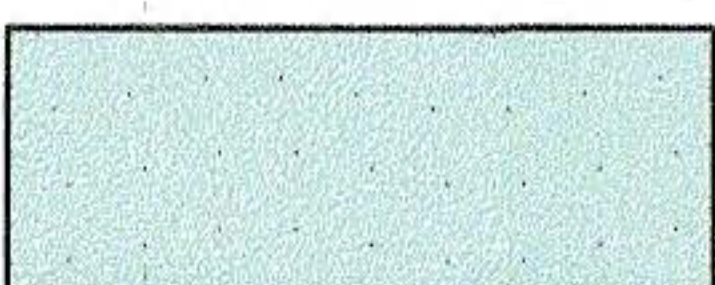


Fußwege

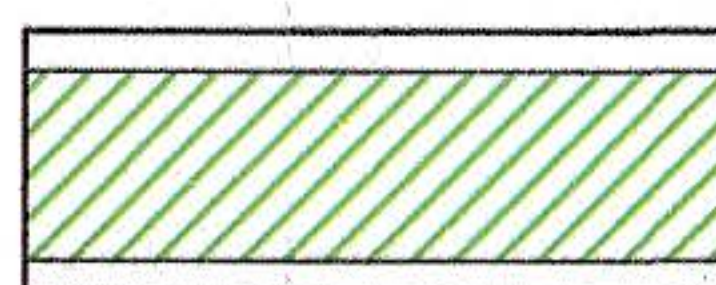


Wirtschaftsweg

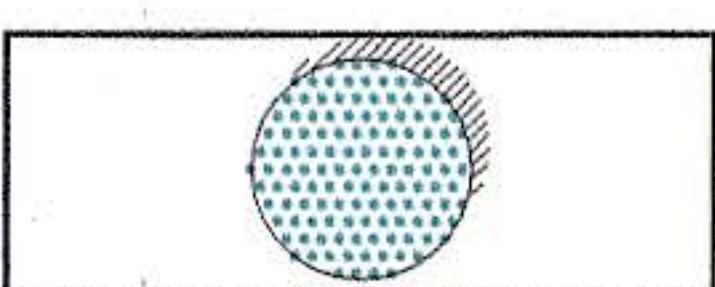
6. Grünflächen



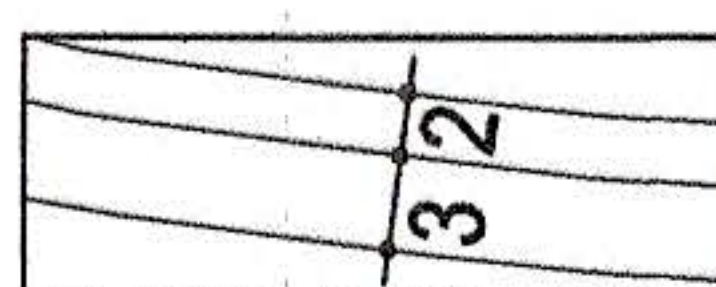
öffentliche Grünfläche



private Grünflächen zur
Ortsrandeingrünung s.a.
Festsetzung durch Text
Nr. 7.4

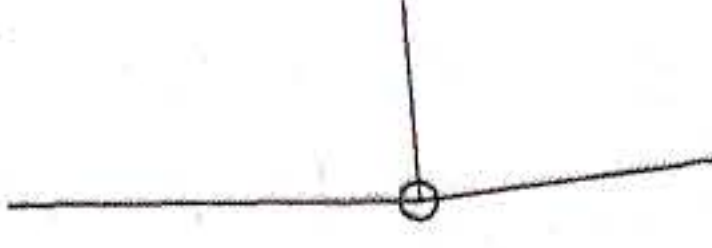
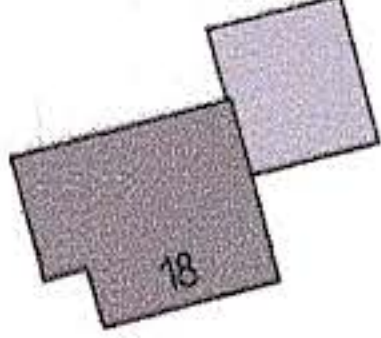

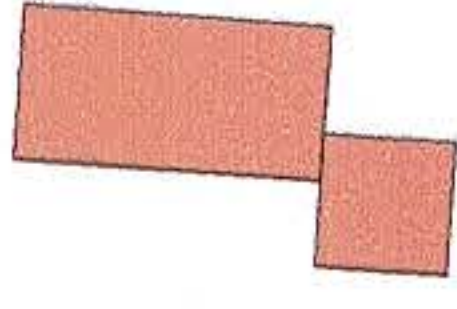
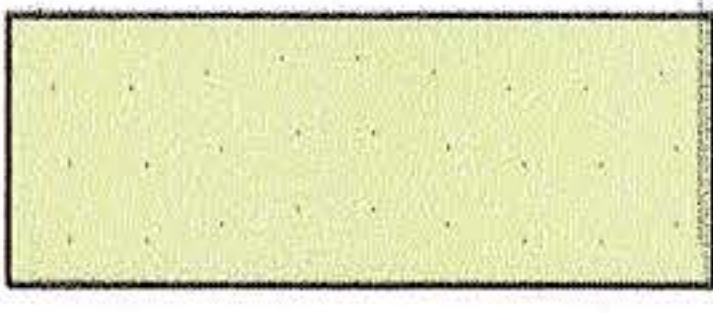

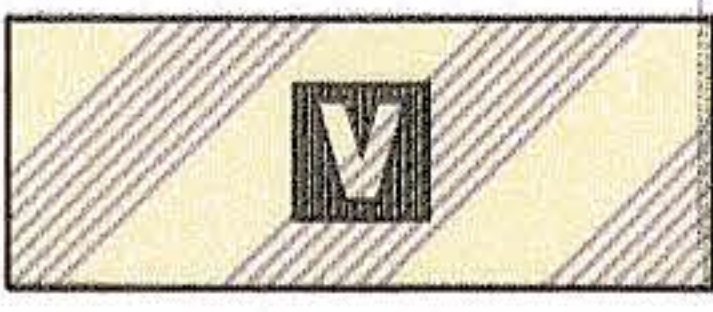

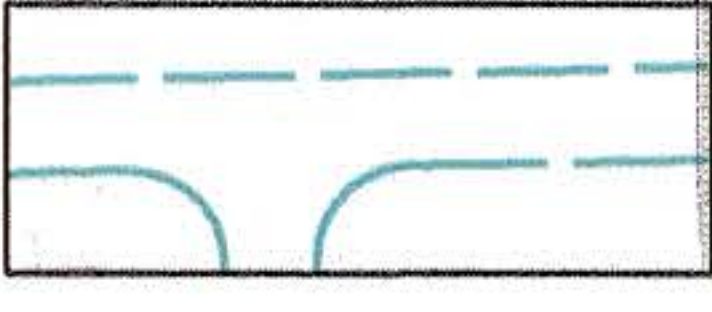


zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar



Maßangabe in Metern

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze		vorhandene Gebäude
	geplante Grundstücksgrenze		Gebäudevorschlag
194	Flurstücknummer		private Grünfläche
	Parzellennummer		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
	Trafo		mögliche Erweiterung

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. 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.
2. Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO
3. Dächer
 - 3.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (gilt auch für erdgeschossige Bauweise ohne Dachausbau)
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First,
Pult- und Zeltdächer
 - 3.2 Dachneigung: bei I+D 35° - 48° (gilt auch für erdgeschossige Bauweise ohne Dachausbau)
bei II 22° - 28° für Satteldächer; 15° - 22° für Pult-, Walm- und Zeltdächer
 - 3.3 Dachaufbauten: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Das Dach der Gauben 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.
 - 3.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine (Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig).
4. Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen
 - 4.1 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.
 - 4.2 Die zulässige Länge von grenzständigen Garagengiebeln wird auf 6,50 m begrenzt.
Traufständige Grenzgaragen sind mit einer Länge von max. 9,0 m zulässig.
 - 4.3 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen.
Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.
 - 4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Nebengebäude)
Nebenanlagen werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen. Ihre Grundfläche darf 16 m² nicht überschreiten.
Nebenanlagen müssen zum Strassenraum einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
Nebenanlagen werden innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (Festsetzung d. Planz. Nr. 6) nicht zugelassen.

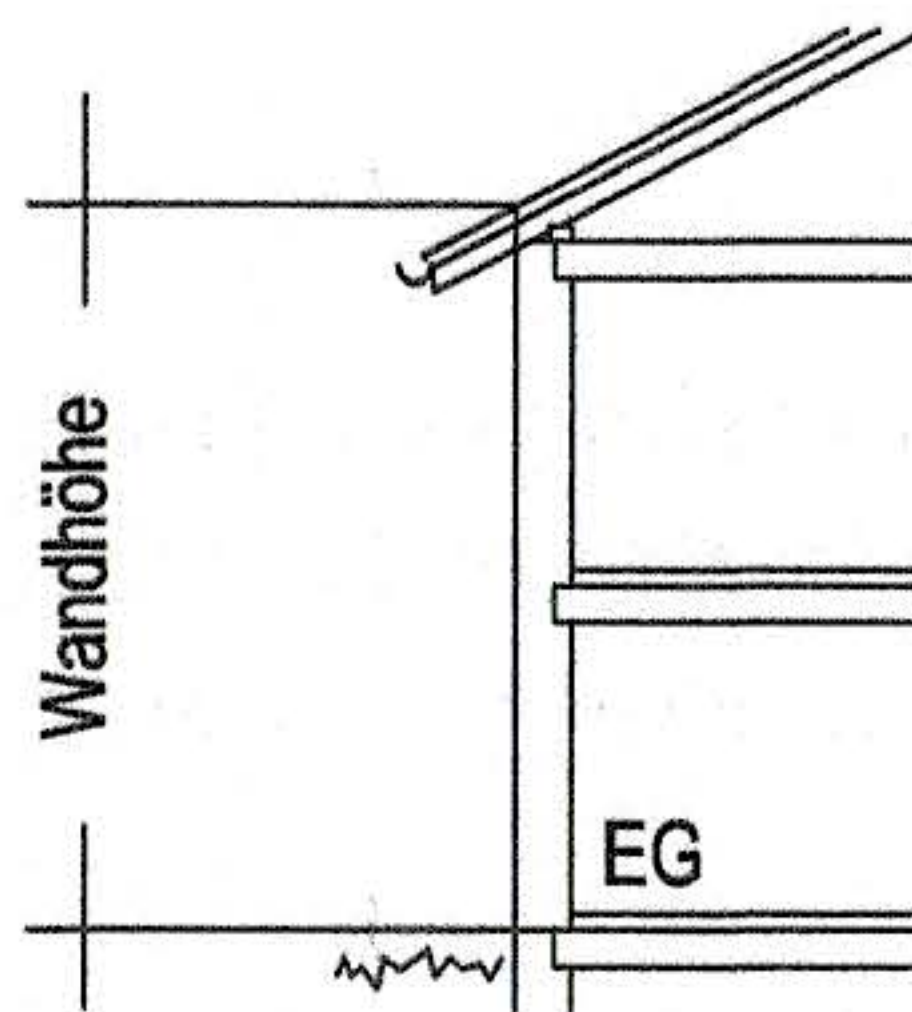
5. Höhenlage und Höhen

5.1 Die Sockelhöhe bezogen auf das Strassenniveau (am Eingangsbereich) bis OK EG - Rohdecke darf max. 0,20 m betragen.

5.2 Wandhöhen

bei I+D : 4,30 m

bei II : 6,30 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

5.3 Bei Pultdächern darf die Firsthöhe bezogen auf OK-EG Rohfußboden max. 8,50 m betragen.

6. Einfriedungen

Zäune sind nur ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. 7.2).
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

7.2 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstämme	

Pflanzqualität : Höhe mind. 150 - 200 cm

b) Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität : Größe mind. 80 - 100 cm

7.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

Folgende heimische Bäume sind zu verwenden:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde

Pflanzqualität : Höhe mind. 150 - 200 cm

7.4 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

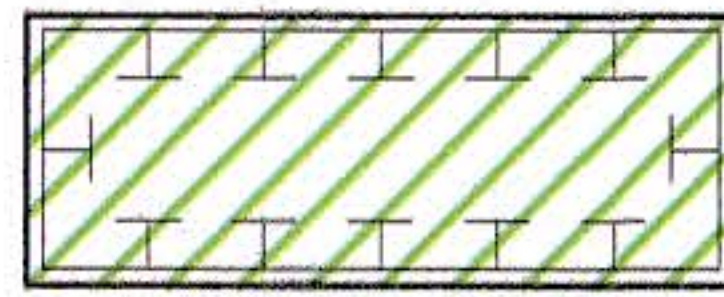
Die entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen.
Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten : Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde sowie Obstbäume.

Baumgröße : Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Innerhalb dieser Flächen werden keine Nebenanlagen gem. Pkt. 4.4 zugelassen.

7.5 Ausgleichsmaßnahmen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

Lageplan M 1:5000



Die Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Baugebiets auf einer Fläche von 5660 m² erfolgen. Festgelegt wird dafür eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 521, Gemarkung Appertshofen. Sie ist als Gesamtmaßnahme innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Hierzu ist ein Pflanzplan auszuarbeiten.

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland / lineare Heckenstrukturen

Maßnahmen: Neuansaat mit einer Saatgutmischung für extensives Grünland

Pflanzung von linearen Hecken (2 x 40 m), dreireihig, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m, Arten in Anlehnung an das Artenpotential der Umgebung

Pflegeauflage: Mahd einmal pro Jahr ab 1. September
Abtransport des Mähgutes
Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz
Fachgerechte Entwicklung und Pflege der Hecken

8. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp.wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
9. Geländeänderungen
- 9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. Höhe OK der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen wird auf 1,20 m begrenzt.
Die Übergänge zum natürlichen Gelände müssen geböscht erfolgen - max. Böschungswinkel 1:3 (Höhe : Breite)
- 9.2 Stützmauern sind nicht zulässig.
10. Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,25 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht..

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

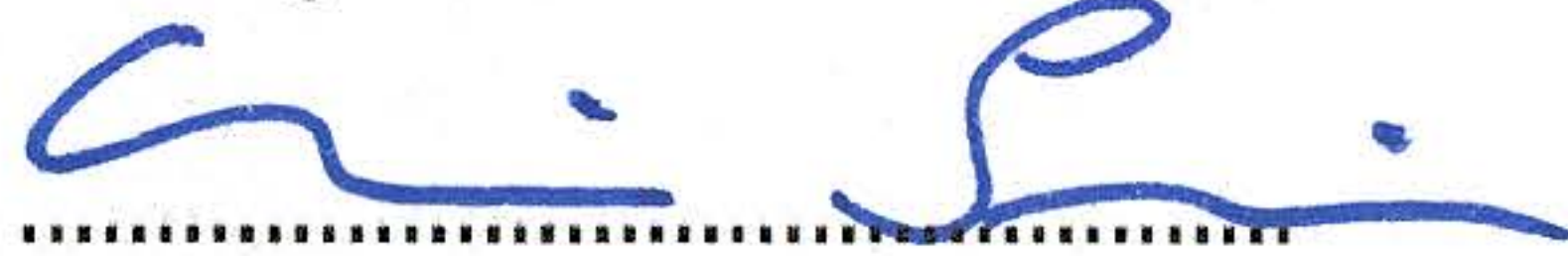
Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden

3. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
4. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
5. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
6. Für die Beleuchtung des Strassenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2011 hat in der Zeit vom 04.03.2011 bis 08.04.2011 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2011 hat in der Zeit vom 04.03.2011 bis 08.04.2011 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2011 bis 13.07.2011 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2011 bis 13.07.2011 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Möttingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.08.2011 und Ergänzungsbeschluss vom 27.02.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2012 als Satzung beschlossen.

Möttingen, den 19.03.2012

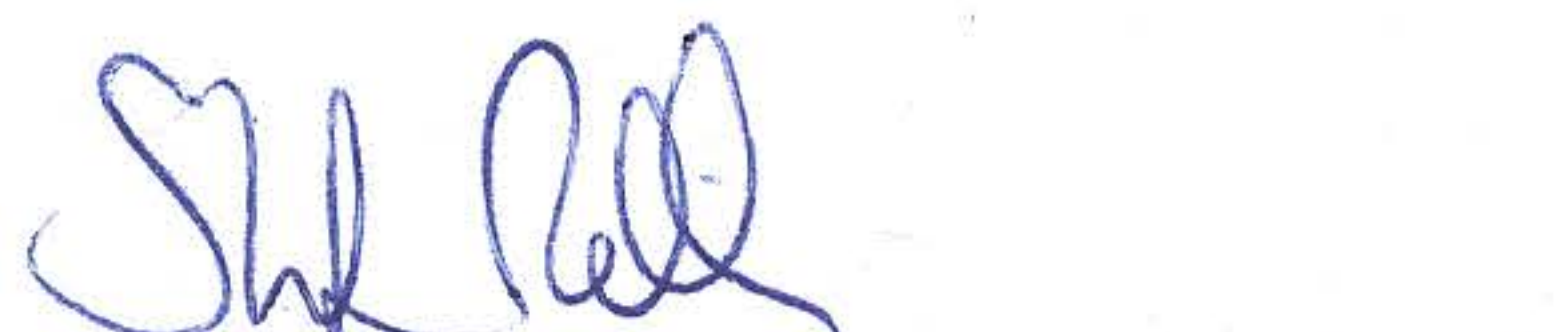


Erwin Seiler
Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Donau - Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 21.03.2012 AZ FB 40-1150 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Donauwörth, den 21.03.2012



Stefan Röple, Landrat



8. Ausgefertigt

Möttingen, den 03.04.12



Erwin Seiler
Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Möttingen, den 05.04.12



Erwin Seiler
Erster Bürgermeister

