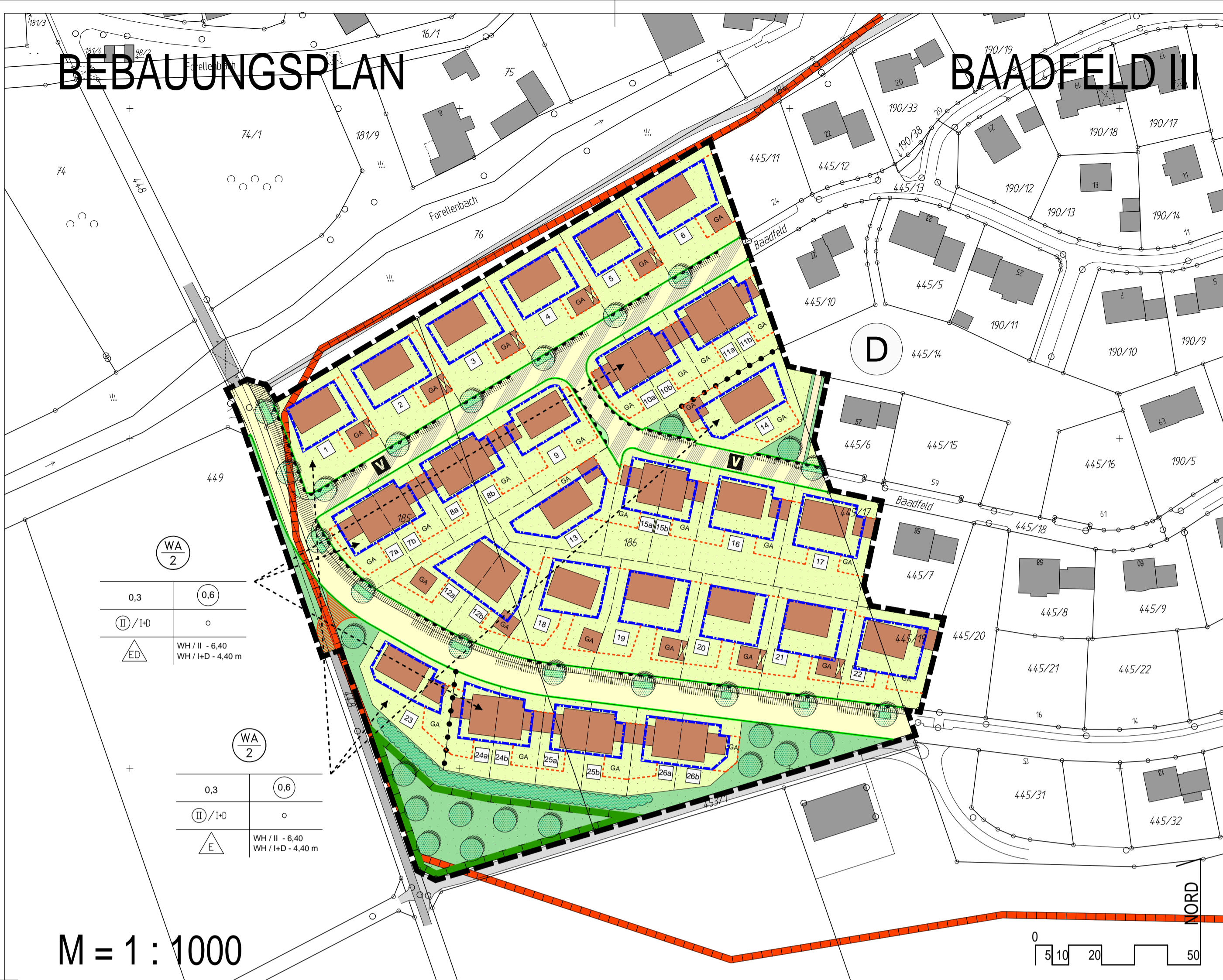


BEBAUUNGSPLAN

BAADFELD III



M = 1 : 1000

Die Gemeinde Möttingen erläßt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeicherverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Baadfeld III" in Möttingen als SATZUNG

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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

Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text

- WH / @ - 6,40 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,40 m
- WH / H+D - 4,40 m Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach = max. 4,40 m

4. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise, siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 2
- Baugrenze
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.
- 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
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Fußwege

6. Grünflächen / Verkehrsgrün

- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzende Bäume
- Standorte geringfügig veränderbar
- zu pflanzende Hecke
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

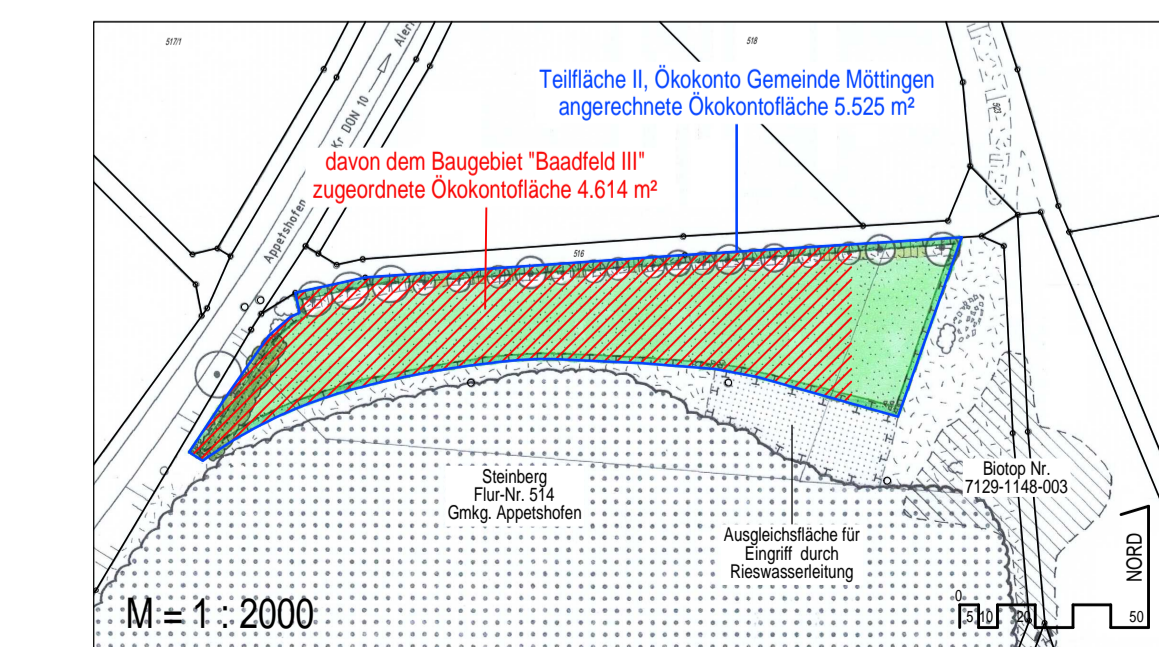
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Gebäudevorschlag
- private Grünfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- geplante Anbindung des Wirtschaftsweges
- Umgiff Bodendenkmal (Denkmalnummer D-7-7129-0493);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

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 Zeltedächer
- Dachneigung:** bei H+D 15° - 48° (gilt auch für erdgeschossige Bauweise ohne Dachausbau) bei @ 15° - 28°
- Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Das Dach der Giebeln und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dachseite darf 50% der Gebäuelänge 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 m² 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 H+D: 4,40 m
bei @: 6,40 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.
- Einfriedigungen**
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 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubb Baum 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 m² 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-typischen Sorten):
Juglans regia - Walnuss
Malus domestica - Kulturapfel (Sämlingsunterlage)
Pyrus domestica - Kulturbirne (Sämlingsunterlage)
Die Fläche ist mit Saatgut der Herkunftsregion 11 "Südwestdeutsches Bergland", Kräuterteil 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 Okokonto der Gemeinde Möttingen teilweise zugeordnet:
Flur-Nr. 514, Gemarkung Appelschoten, Teilfläche II (angerechnete Okokontofläche 5.525 m²); davon werden 4.614 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen 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 Grundwasserabzungen 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 Lärmbelästigungen 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
Feld-Ahorn
Birke
Hainbuche
Walnuß
Winter-Linde
Sommer-Linde
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Eberesche
Mehlbere
Obstbäume in Sorten und andere
Sträucher:
Felsenbirne
Haselnuß
Kornelkirsche
Hartnigel
Weißdorn
Pfaffentüthen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hulander
Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten und andere
Amelanchier in Arten
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Sambucus racemosa
Viburnum opulus



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 ausgelegt.
- 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

Siegel

Möttingen, den 11.06.2015

Erwin Seiler
Erster Bürgermeister

Siegel

Möttingen, den 17.06.2015

Erwin Seiler
Erster Bürgermeister

Siegel

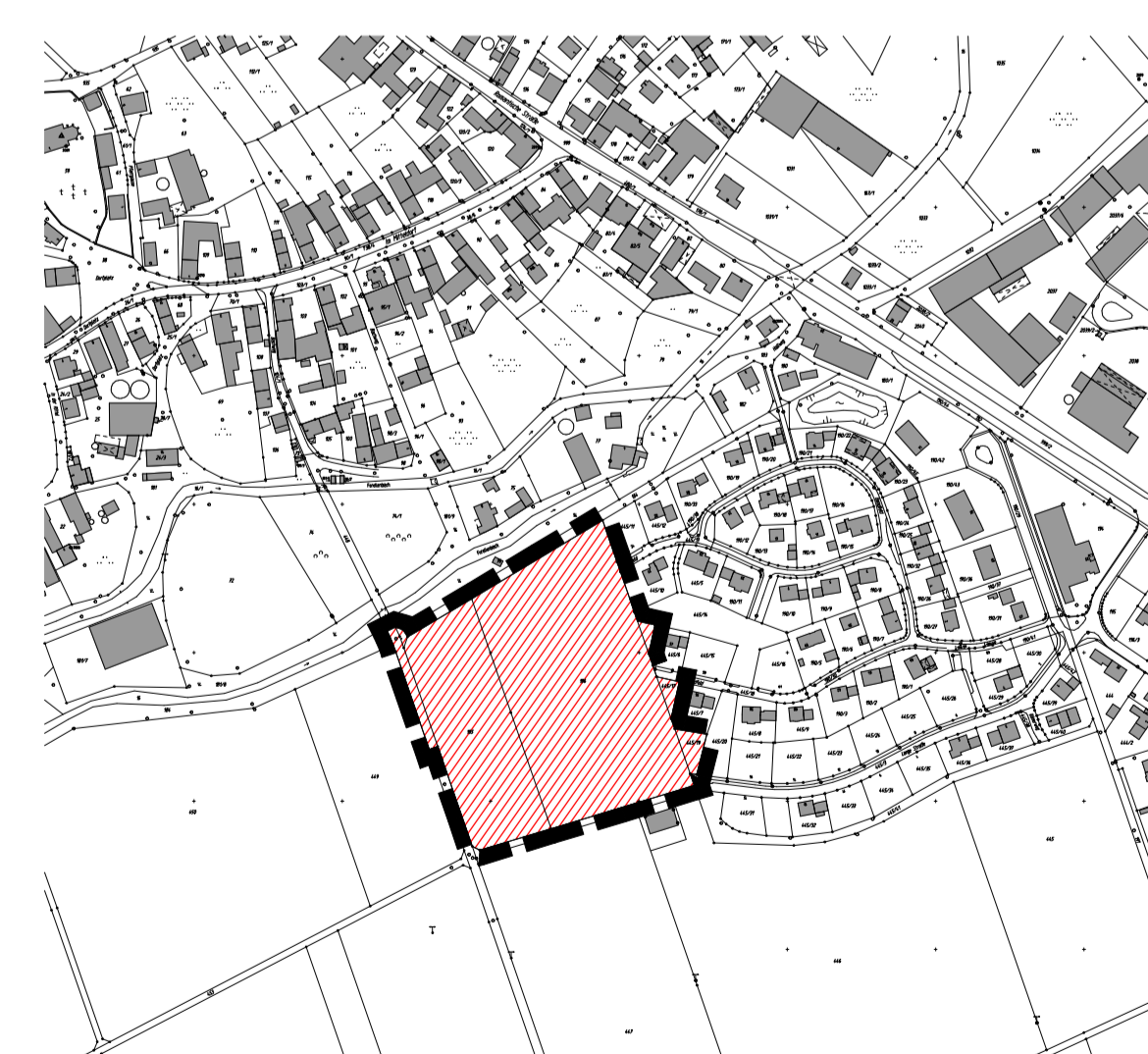
GEMEINDE MÖTTINGEN

LANDKREIS DONAU - RIES

BEBAUUNGSPLAN "BAADFELD III" IN MÖTTINGEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger
An der Lach 11a
86720 Norddingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info-don@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN, DEN 26.01.2015
GEÄNDERT 23.03.2015
GEÄNDERT 08.06.2015

Proj.Nr.: 3119.008