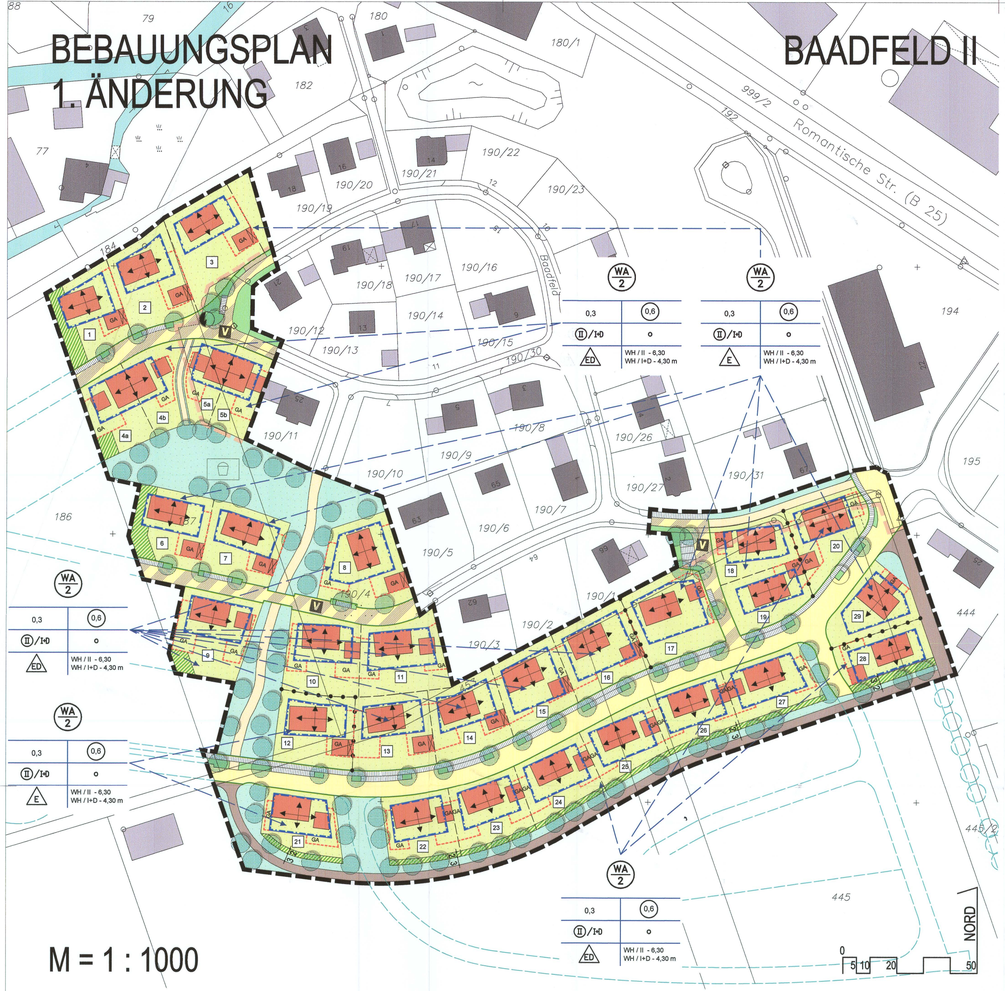
BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

BAADFELD II



M = 1 : 1000

Die Gemeinde Möttingen erläßt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9, 10 und 13 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 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des Bebauungsplanes "Baadfeld II" 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
   - WA 2 — 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
   - 0,6 — 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 m
   - WH / I+D - 4,30 m — Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach = max. 4,30 m
4. Bauweise, Baugrenzen
   - o — 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.
   - Stellung der baulichen Anlagen - Gebäudeausrichtung; Pultdächer sind ausschließlich mit First-, bzw. Traufseite parallel zur Strasse zulässig
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - GA — 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
   - FG / FG — Maßangabe in Metern

Bearbeitet mit: BAULEIT.CAD

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 194 — Flurstücknummer
- 17 — Parzellennummer
- Trafo
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- private Grünfläche
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
- 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. Bauweise und Abstandsflächen
   Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.
   Für die Parzellen 13, 14, 15, 16 und 20 ist die maximale Gebäudelänge je Doppel- oder Einzelhaus auf 15 m beschränkt.
3. Dächer (gilt nur für Wohngebäude)

3.1 Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First, Pultdächer (auch versetzt) und Zeltdächer

3.2 Dachneigung: bei I+D 15° - 48° (gilt auch für erdgeschossige Bauweise ohne Dachausbau)
bei II 15° - 28°

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 Garagenlebeln 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.
Bei zueinander versetzten Pultdächern darf die sichtbare Wandhöhe zwischen den Pultdächern max. 2,0 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	
	Tilia 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	
	Vibumum 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	
Tilia 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 Appetshofen.
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. Geländeveränderungen

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 gebösch erfolgen - max. Böschungswinkel 1:3 (Höhe : Breite)

9.2 Stützmauern sind nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern 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.

Diese Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Baadfeld II" vollständig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2012 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2013 bis 21.03.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2013 bis 21.03.2013 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2013 bis 07.06.2013 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2013 bis 07.06.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Möttingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2013 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2013 als Satzung beschlossen.

Möttingen, den 25.06.2013

Erwin Seiler
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Möttingen, den 25.06.2013

Erwin Seiler
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 26.06.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Möttingen, den 27.06.2013

Erwin Seiler
Erster Bürgermeister

Siegel

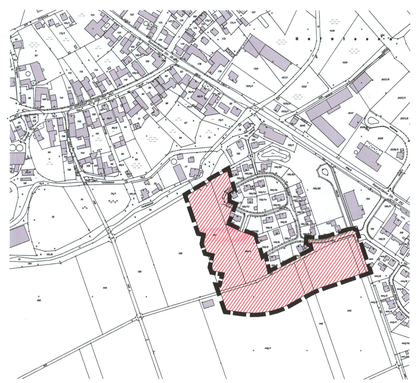
GEMEINDE MÖTTINGEN — LANDKREIS DONAU - RIES

BEBAUUNGSPLAN IN MÖTTINGEN — "BAADFELD II"

1. ÄNDERUNG

Landratsamt Donau-Ries
Eing. 27. Sep. 2013
Abt./Fb/Team:

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 17.12.2012
GEÄNDERT , DEN 29.04.2013

Proj.Nr.: 3119.002