

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Möttingen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1 a; 9; 10 und 13b 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 jeweils gültigen Fassung den

## Bebauungsplan "Römerweg"

als

## SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

## 2. FESTSETZUNGEN

### 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2 Art der baulichen Nutzung

 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen dass die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht allgemein zugelassen werden und somit einer Ausnahme bedürfen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grundflächenzahl

 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,35 bzw. 0,4

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

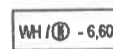
 höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,6 bzw. 0,8

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

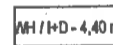
 zwei Vollgeschosse zwingend

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

#### 3.3 Wandhöhe

 WH/II - 6,60

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,60 m


 WH/1+D - 4,40 m

Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach = max. 4,40 m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlänge zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.



#### 3.4 Firsthöhe

 FH 8,50

höchstzulässige Firsthöhe in m

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.

#### 3.5 Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen am Eingangsbereich im rechten Winkel zur Straßenkante.

#### 4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus begrenzt. In Parzelle 19 wird ein Geschosswohnungsbau mit 6 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

#### 5 Baugrenzen, Bauweise

 festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO, Untergeordnete Bautelle, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 3 BayBO), werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

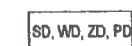
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

 Es sind Reihenhäuser zulässig.

#### 6 Bauliche Gestaltung

##### 6.1 Dächer

 SD, WD, ZD, PD

Für Wohngebäude sind gleichneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit mittigem First, Zeltdächer (ZD) und Pultdächer (PD, auch versetzt) zulässig.

- bei HD 15° - 48° Bei Wohngebäuden mit HD sind Dachneigungen zwischen 15° bis 48° zulässig. (gilt auch für erdgeschossige Bauweise ohne Dachausbau)
- bei II 15° - 28° Bei Wohngebäuden mit zwingend II sind Dachneigungen zwischen 15° bis 28° zulässig.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende) rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. (Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig).

- Dachaufbauten**  
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 0,80 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden.  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dacheindeckung darf 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen**  
Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.  
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 der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten ist.  
Die zulässige Länge von grenzständigen Garagenbleiben wird auf 6,50 m begrenzt. Traufständige Grenzgaragen sind mit einer Länge von max. 9,0 m zulässig.

- Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind). Als Dachform für diese Carports werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zugelassen.
- Bezugspunkt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist der höchste Punkt des am Baugrundstück angrenzenden Straßenniveaus.
- Je Wohnheit sind zwei Stellplätze zu eigenem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Nebengebäude)  
Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Ihre Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.  
Nebenanlagen müssen zum Straßenraum hin einen Abstand vom mindestens 5,00 m einhalten.

- Verkehrflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Gehweg, Stellplätze, Verkehrsgrün)  
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Stellplätze, Verkehrsgrün)  
Fußweg  
Bereich ohne Zu- und Abfahrten

**Bodenschutz**  
Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).

- Grünordnung**  
Grünordnung allgemein  
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.  
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

**Privates Grün**  
Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum festgesetzt.  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

- Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.**
- Öffentliches Grün**  
Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingerünung  
Baum in öffentlicher Grünfläche zur Ortsrandeingerünung; Gesamtanzahl gemäß zeichnerischer Festsetzung; Standort innerhalb der öff. Grünflächen veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume der Herkunftsregion 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Hecke in öffentlicher Grünfläche zur Ortsrandeingerünung; dreireihig; auf mindestens 60 % der Länge der Ortsrandeingerünung; Standort und Aufteilung innerhalb der öffentlichen Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken'. Mindestpflanzhöhe: 1 Gehölz pro 2 m² Mindestqualität Laubbäume: 5% Mindestqualität Laubbäume: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

- Verkehrsgrün**  
Straßenbegleitgrün in Verkehrsfläche als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag  
Baum in Verkehrsfläche; Gesamtanzahl gemäß zeichnerischer Festsetzung; Standort innerhalb der Verkehrsflächen veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume, Obstbäume und standortgerechte fremdländische Laubbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

- 11 **Geländeveränderungen und Stützmauern**  
Der natürliche Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) ist grundsätzlich beizubehalten.  
Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 1,2 m zulässig. Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.  
Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungseigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungfuß muss einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,50 m und einem Abstand von mind. 1,00 m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig.
- 12 **Einfriedigungen**  
Zäune sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sockel dürfen bis zu einer Höhe von 0,20 m ausgebildet werden. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zauranlagen sind unzulässig.
- 13 **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 Rückhaltebehälters hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers 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.
- 14 **Sonstige Planzeichen**  
Fläche für Garagen und Carports  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Maßzahlen in Metern angeben

**3. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 Geplante Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer
- 4 Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- 5 Gebäudevorschlag
- 6 Parzellennummer
- 7 Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes
- 8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- 9 Umgriff Bodendenkmal D-7-7129-0493 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 06.06.2018
- 10 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 11 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 Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 12 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- 13 Für die Beleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden.
- 14 Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den davon ausgehenden üblichen Lärm-, Schmutz- und Staubemissionen auch Abends und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- 15 Das Baugebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 16 Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 LV.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, darf die Bauwerkfreimachung lediglich außerhalb der Brutzeit, z.h. nicht in der Zeit vom 1.3 bis 30.9. erfolgen.
- 17 Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 18 Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Aufbüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorrangig Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 19 Infolge der vorhandenen Geländeform kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

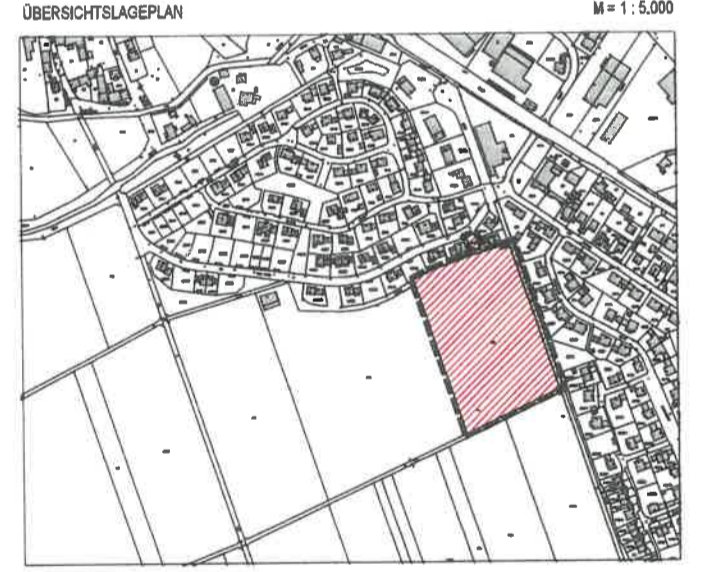
**4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 25.09.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2020 bis 25.09.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Möttingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Möttingen, den 10.10.2020  
Timo Bollmann  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Möttingen, den 06.11.2020  
Timo Bollmann  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE MÖTTINGEN  
LANDKREIS DONAU-RIES**

**BEBAUUNGSPLAN "RÖMERWEG"  
1. Änderung**



ENTWURFSVERFASSER: **WipflerPLAN** NÖRDLINGEN DEN 06.07.2020  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
An der Lach 11 a  
86720 Nördlingen  
Tel.: 09081 27509-30  
Fax: 09081 27509-50  
Mail: info-noe@wipflerplan.de  
Proj.Nr.: 3119.011