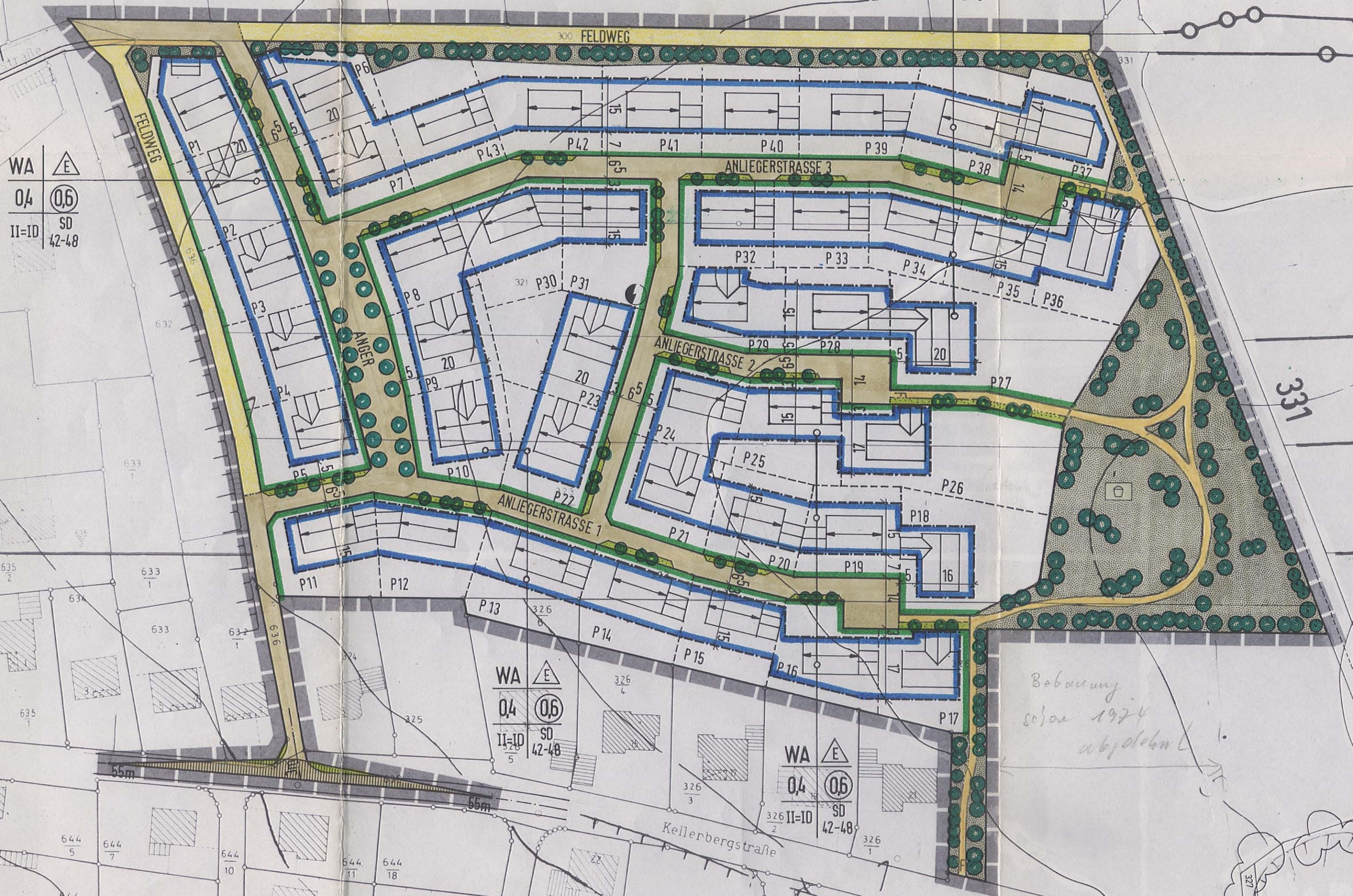


WA  $\triangle$  E  
0,4 (0,6)  
II-10 SD  
42-48

WA  $\triangle$  E  
0,4 (0,6)  
II-10 SD  
42-48

WA  $\triangle$  E  
0,4 (0,6)  
II-10 SD  
42-48

WA  $\triangle$  E  
0,4 (0,6)  
II-10 SD  
42-48



Bebauung  
schon 1924  
abgelehnt

331

327

**BEBAUUNGSPLAN  
WOHNGEBIET  
AM BREITENRAIN**

**FESTSETZUNGEN**

WA

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen. Je Gebäude sind nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

II=10

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
davon 1 Vollgeschöß als Normalgeschöß  
(Erdgeschöß)  
1 Vollgeschöß im Dachraum

Mögliche Untergeschosse am Hang sind so zu gestalten, daß sie nach BayBO nicht als Vollgeschöß zählen.

0,4

Grundflächenzahl 0,4

0,6

Geschoßflächenzahl 0,6

**3. Bauweise**

E

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig mit höchstens 2 Wohnungen

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art 91 BayBO)**

**4.1 Gestaltung der Dächer**

↔

Hauptfirstrichtung, zwingend

für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:

SD

Satteldach, zwingend

42-48

vorgeschriebene Dachneigung: 42 - 48°

Bei Hauptgebäuden (nicht bei Garagen und Nebengebäuden!) sind Kniestöcke bis 0,5 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante. naturrote Schuppendeckung

max. Dachüberstand: an der Traufe 0,6 m incl. Dachrinne; am Ortgang 0,3 m

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,5 m. Ausnahmsweise ist je Dachseite auch eine breitere Gaube (1,5 - 3,0 m) zulässig.

First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind.

Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 65 m<sup>2</sup> und eine hangseitige Traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

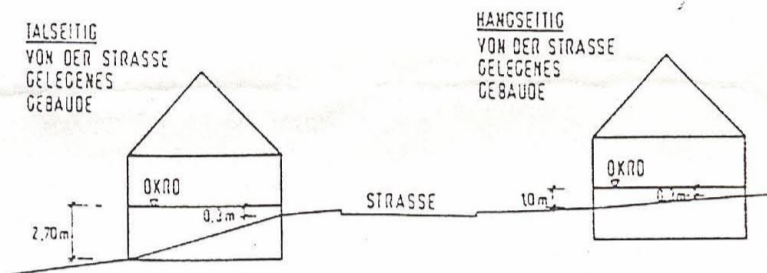
4.2

**Höhenlage  
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

Bei hangseitig von der Straße gelegenen Gebäuden darf der Sockel (= Oberkante Gelände bis Oberkante Rohdecke) an höchstens jeweils einer Gebäudeecke  
- auf der Talseite nicht höher als 1,0 m,  
- auf der Hangseite nicht höher als 0,3 m  
über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei talseitig von der Straße gelegenen Gebäuden darf der Sockel (= Oberkante Gelände bis Oberkante Rohdecke) an höchstens einer Gebäudeecke  
- auf der Talseite nicht höher als 2,70 m,  
- auf der Hangseite nicht höher als 0,30 m  
über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Höhenlage der Garagen (Garagen-Fußbodenoberkante Rohdecke) an der Grundstücksgrenze bemißt sich analog der Höhenfestsetzung des Hauptgebäudes.



Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen höchstens 6,0 m betragen.

Die Grenzlänge von Grenzgaragen darf höchstens 7,0 m betragen.

Gemauerte Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstrich in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Öffnungen von Fenstern und Außentüren sind als stehende Rechtecke auszubilden.

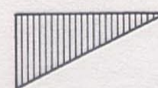
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 4 : 5



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Sichtdreiecke mit Maßzahlen  
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

**6. Versorgungsanlagen**



Trafostation der UJAG.

Um die Trafostation ist eine dichte Eingrünung vorzusehen.

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.

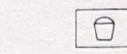
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist soweit möglich breiflächig auf den Grundstücken zu versickern.

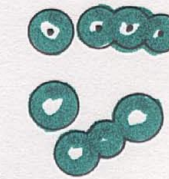
**7. Grünflächen**



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



bestehende Hecke, zu erhalten

Pflanzgebot  
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

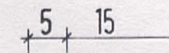
Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

- Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Spitzahorn, Obstbäume  
Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

**8. Sonstige Festsetzungen**

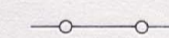


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

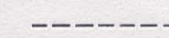


Maßzahlen in Meter

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



bestehende Grundstücksgrenzen



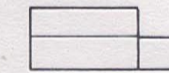
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

323

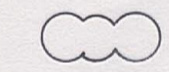
Flurstücksnummer



Gebäude bestehend



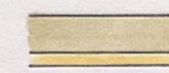
Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude



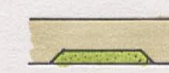
vorhandene Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereiches

P 1-43

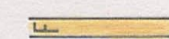
Parzellennummerierung  
Verkehrsflächen:



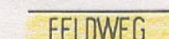
Anliegerstraße  
mit Trennung der Verkehrsarten  
(Fahrbahn, Gehweg)



Anliegerstraße  
Mischverkehrsflächen



Fußweg



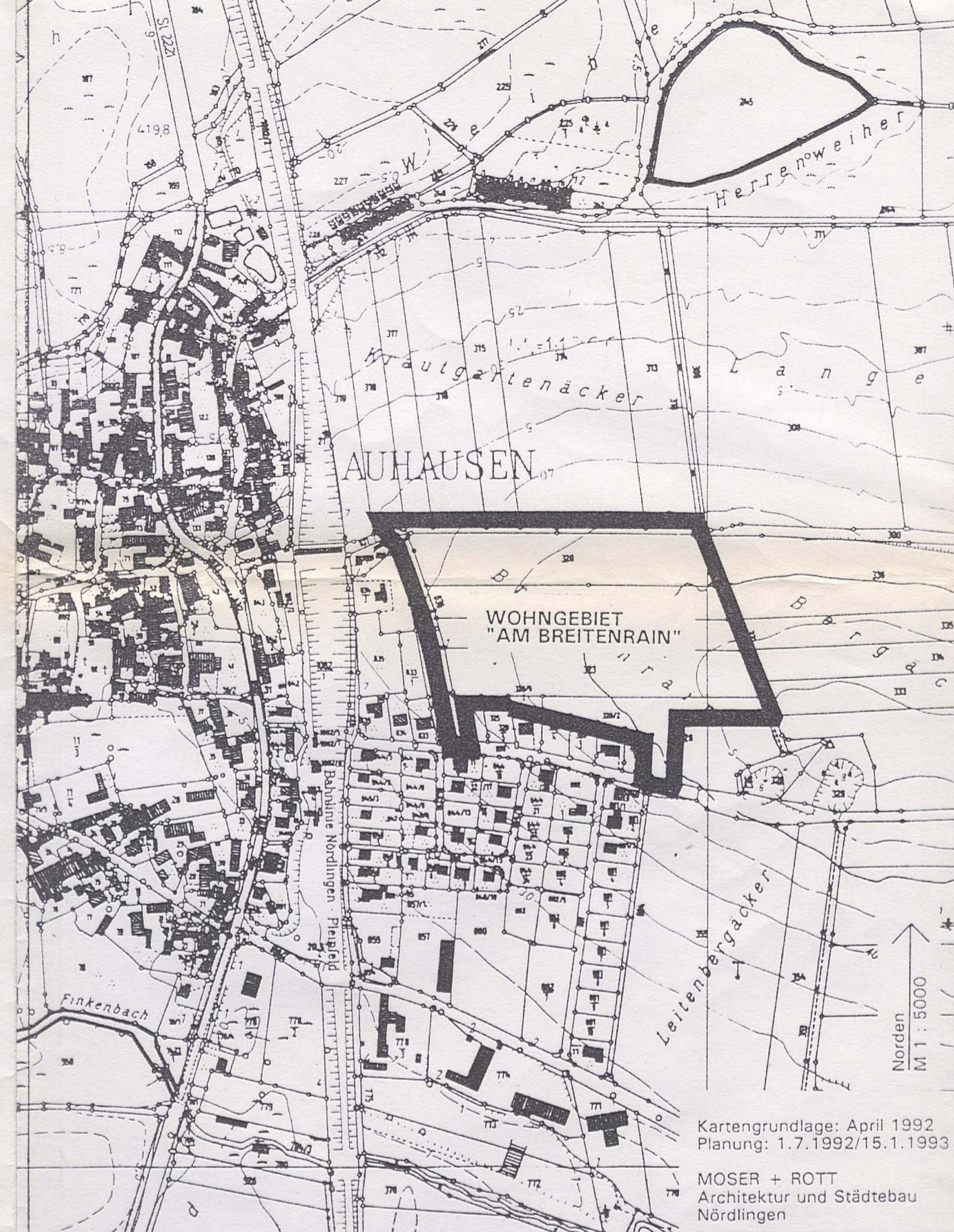
Feldweg



Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:  
 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:  
 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821-35189; Fax 0821-35180) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
 Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.  
 Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.



Die Gemeinde Auhausen erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 89, Abs. 1, Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Wohngebiet Am Breitenrain" als Satzung, den das Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid vom Nr. genehmigt hat.

**Satzung**

- § 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing. Architekt Hermann Moser, Mittlere Gerbergasse 2, 8860 Nördlingen, vom ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.
- § 2 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

**VERFAHREN**

Die Gemeinde Auhausen hat die öffentliche Darlegung des Vorentwurfes vom durchgeführt. Form: Planauslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt von 03.02.1993 bis 05.03.1993 und erneut von Montag den 12. Juli 1993 bis Freitag den 13. August 1993  
 Auhausen, den 20. Aug. 1993  
 Kolb, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Auhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13. August 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Auhausen, den 20. Aug. 1993  
 Kolb, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 31.08.93 Nr. 5640-400 gemäß § 11 BauGB genehmigt.  
 Donauwörth, den 06.09.93  
 Landrat Unterschrift

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 18.09.1993 durch Amtsblatt bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auhausen, den 16.9.93  
 Kolb, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE AUHAUSEN  
 ORTSTEIL AUHAUSEN  
 DONAU-RIES-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
 WOHNGEBIET  
 "AM BREITENRAIN"**