

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE
AUHAUSEN**



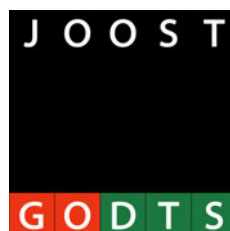
KLOSTERSTR. 12, 86736 AUHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET
„AM BREITENRAIN“
5. ÄNDERUNG**

DIE ÄNDERUNG UMFASST DEN
BISHERIGEN GESAMTEN RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICH

ENTWURF VOM 09.06.2016
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.09.2016

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE
AUHAUSEN**



KLOSTERSTR. 12, 86736 AUHAUSEN

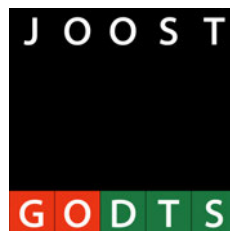
**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET
„AM BREITENRAIN“
5. ÄNDERUNG**

DIE ÄNDERUNG UMFASST DEN
BISHERIGEN GESAMTEN RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICH

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 09.06.2016
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.09.2016

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des inzwischen 23 Jahre alten Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren.

Die 5. Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf die aktualisierten textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung im Wesentlichen identisch.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **09.06.2016** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Am Breitenrain“ 5. Änderung der Gemeinde Auhausen beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB:

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 52.807m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (ca. 35.480m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 14.192m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet, da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

4 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Auhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.



5 Lage

Das Baugebiet „Am Breitenrain“ 5. Änderung liegt im nordöstlichen Bereich von Auhausen, angrenzend an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 318, 317, 316, 315, 314, 314/1, 313 (Acker)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 300(TF) und 331 (jew. Wirtschaftsweg)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 326 (TF, Acker), 639 (TF, Kellerbergstraße), 326/1, 326/2, 326/3, 326/4, 326/5, 325, 324 (jew. Wohnen)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 632/1 (Wohnen), 632, 632/2 (Grünfläche und landwirtschaftl. Gebäude) 637 (TF, Straße)
jeweils Gemarkung Auhausen

6 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

6.1 Quartierlösung

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die festgesetzten Bauformen für alle Bauwilligen in diesem Bereich ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen zum angrenzenden Wohngebiet städtebaulich für vereinbar.

6.2 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind

- Satteldächer,
- Zeltdächer,
- Walmdächer sowie
- gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dieses zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.

Wandhöhe und Firshöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt und lassen einen Entwicklungsspielraum zu.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Wohngebäude (Einzelhaus) wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um einer erhöhten Nutzung und dadurch entstehenden Konflikten (z.B. Parkplatzmangel) entgegenzuwirken.

7 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Am Breitenrain“ vom **01.07.1992** letztmals geändert am **13.08.1993** zu entnehmen.

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (06/2014)
LUFTBILD (07/2015)
Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>



0 10 50m



B
BESTAND
(Maßstab im Original 1:1.500)

Gemeinde Auhausen, Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am Breitenrain“ 5. Änderung

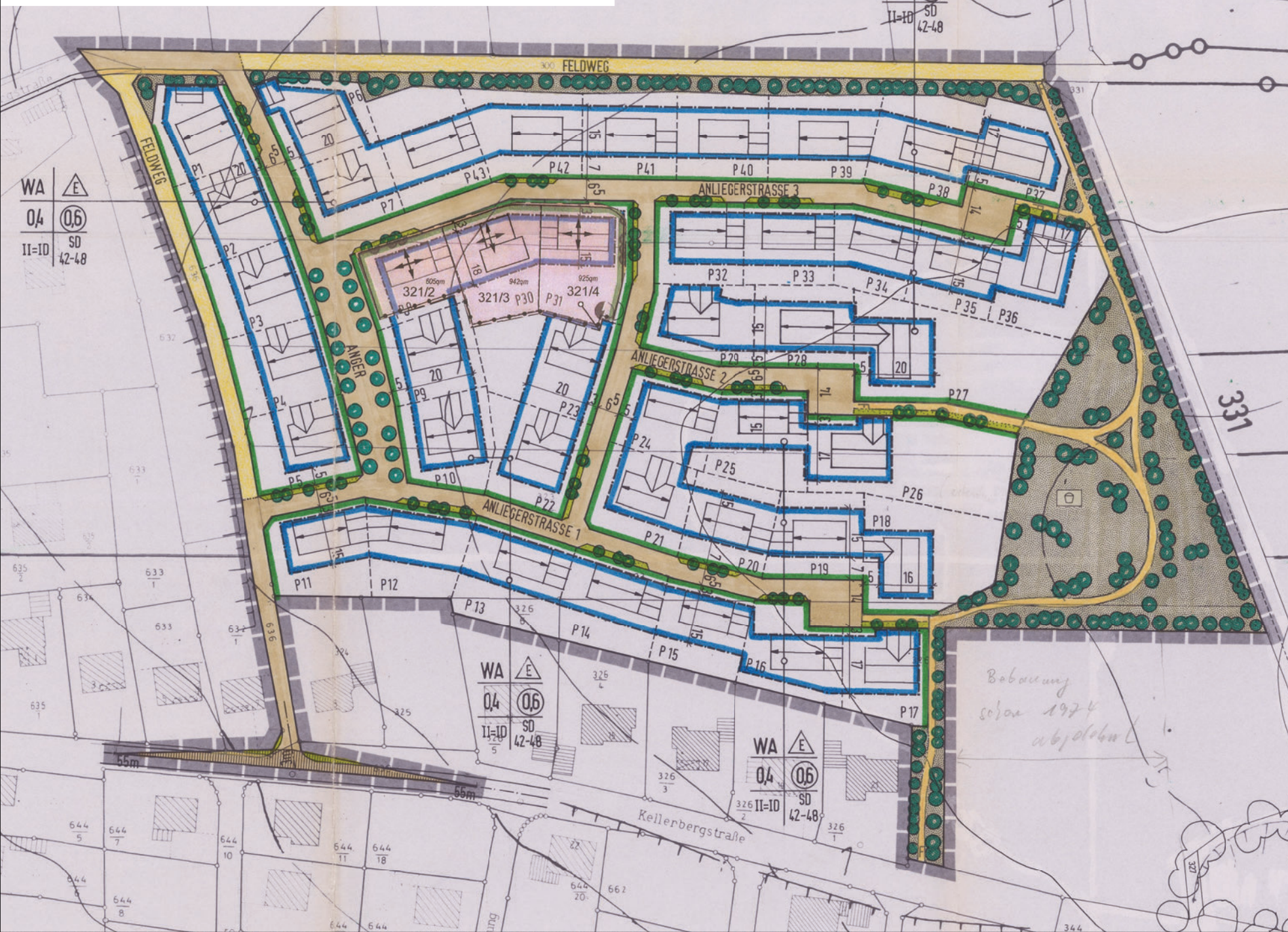


WA \triangle E
 0,4 $\textcircled{06}$
 II=I0 SD
 42-48

WA \triangle E
 0,4 $\textcircled{06}$
 II=I0 SD
 42-48

WA \triangle E
 0,4 $\textcircled{06}$
 II=I0 SD
 42-48

WA \triangle E
 0,4 $\textcircled{06}$
 II=I0 SD
 42-48



*Bebauung
 schon 1974
 abgelehnt*

C BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Maßstab im Original 1:1.500)

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE
AUHAUSEN**



KLOSTERSTR. 12, 86736 AUHAUSEN

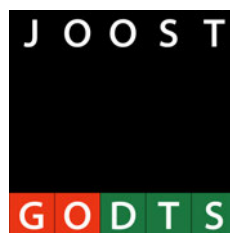
**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET
„AM BREITENRAIN“
5. ÄNDERUNG**

DIE ÄNDERUNG UMFASST DEN
BISHERIGEN GESAMTEN RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICH

SATZUNG

ENTWURF VOM 09.06.2016
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.09.2016

VERFASSER:



KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS
UND B. SC. B. HERZ

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund der §2 Abs.1, den §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Breitenrain“ 5. Änderung als Satzung.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 5. Änderung insgesamt ersetzt.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1474)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), Zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Wohngebiet „Am Breitenrain“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

2.1 § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.
Die übrigen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

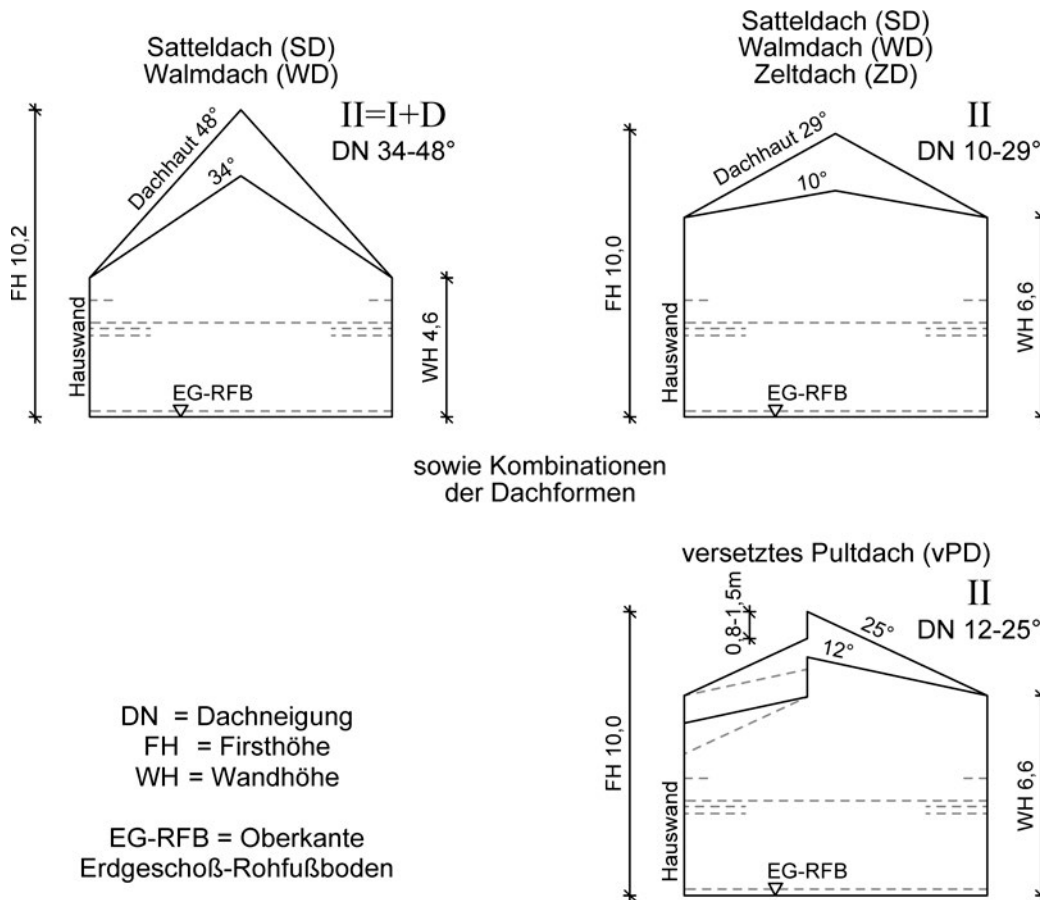
bei Hauptgebäuden

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen.

bei Grenzgaragen

- hangseitig an der Traufe höchstens 2,75m betragen

3.4 Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden



3.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

3.5.1 Hauptgebäude und Garagen

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- Dabei darf der EG-RFB auf der Talseite nicht höher als 1,0m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB darf maximal 20cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Dabei darf der EG-RFB auf der Talseite nicht höher als 2,7m über dem natürlichen Gelände liegen.

Wenn bei Garagen der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

4 Bauweise, Baugrenzen / Baulinien

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

In den Baufeldern sind Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenzen

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 40m³ auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal drei Wohneinheiten festgesetzt. Davon dürfen maximal 2 Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

6 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

7 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

8 Versorgungsanlagen

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 2,5m Entfernung von den Leitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.4 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiße oder hellgraue Töne sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit (II=I+D)-Vollgeschoss bis höchstens 0,75 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 34° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig. Der First ist um mind. 50cm tiefer anzuordnen als der First des Hauptgebäudes.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 30cm. Der max. Dachüberstand an der Traufe bei Balkonen beträgt 1,1m inklusive Dachrinne.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Holzverschalungen an der Fassade sind zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1m zulässig.

3 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Garageneinfahrten müssen mindestens 5m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 25.04.2015 (V v. 25.05.2015, 148) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. 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. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art.8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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 Bodendenkmale 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 Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 (DSchG Denkmalschutzgesetz)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z.B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. 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. abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage einer Einzelfallprüfung.

4 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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 (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

6 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a (3) BauGB, abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

7 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 (7) BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Breitenrain“ verlieren ihre Rechtsverbindlichkeit.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Gemeinde Auhausen hat in der Sitzung vom **09.06.2016** die 5. Änderung des Bebauungsplanes gem. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16.06.2016 im Amtsblatt Nr. 56** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.06.2016** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom **04.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016** durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **09.06.2016, zuletzt geändert am 02.09.2016** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **02.09.2016** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Auhausen, den **05.09.2016**

.....
Martin Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **02.09.2016** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Auhausen, den **05.09.2016**

.....
Martin Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der bisherige Bebauungsplan Wohngebiet „Am Breitenrain“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. und in der Gemeindekanzlei in Auhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den

.....
Martin Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + § 22+23 BauNVO)

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

bestehende Hecke, zu erhalten

Pflanzgebot Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend 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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinien 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.

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Maßzahlen in Meter

Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung Vollgeschoss und Dachneigung in Grad

Grundflächenzahl Geschosflächenzahl

Dachform Bauweise

SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
VPD = versetztes Pultdach

WA II=I+D
II=34-48°
II=10-29°

0,4 0,6

SD ZD WD VPD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Gebäude bestehend

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

vorhandene Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs

Parzellennummerierung

Verkehrsflächen:

Anliegerstraße mit Trennung der Verkehrsarten
Fahrbahn, Gehweg

Anliegerstraße
Mischverkehrsflächen

Fußweg

Feldweg

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

PLANZEICHNUNG
MOSER + ROTT
Architektur und Städtebau, Nördlingen



ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG VOM 01.07.1992 / 24.6.1993

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der bisherige Bebauungsplan Wohngebiet „Am Breitenrain“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. und in der Gemeindekanzlei in Auhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den

Martin Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

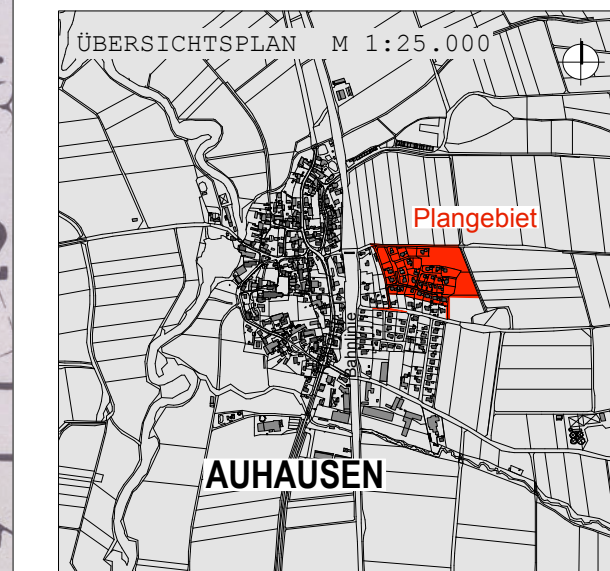
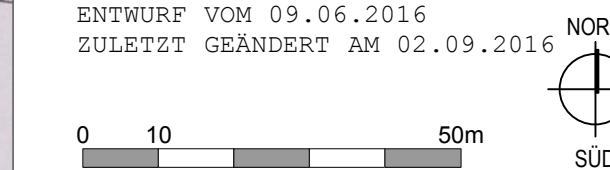
FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES
GEMEINDE AUHAUSEN
KLOSTERSTR. 12, 86736 AUHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM BREITENRAIN" 5. ÄNDERUNG

DIE ÄNDERUNG UMFASST DEN
BISHERIGEN GESAMTEN RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICH

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 09.06.2016
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.09.2016



VERFASSER: **JOOST**
KONTAKT: **GODTS**
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung