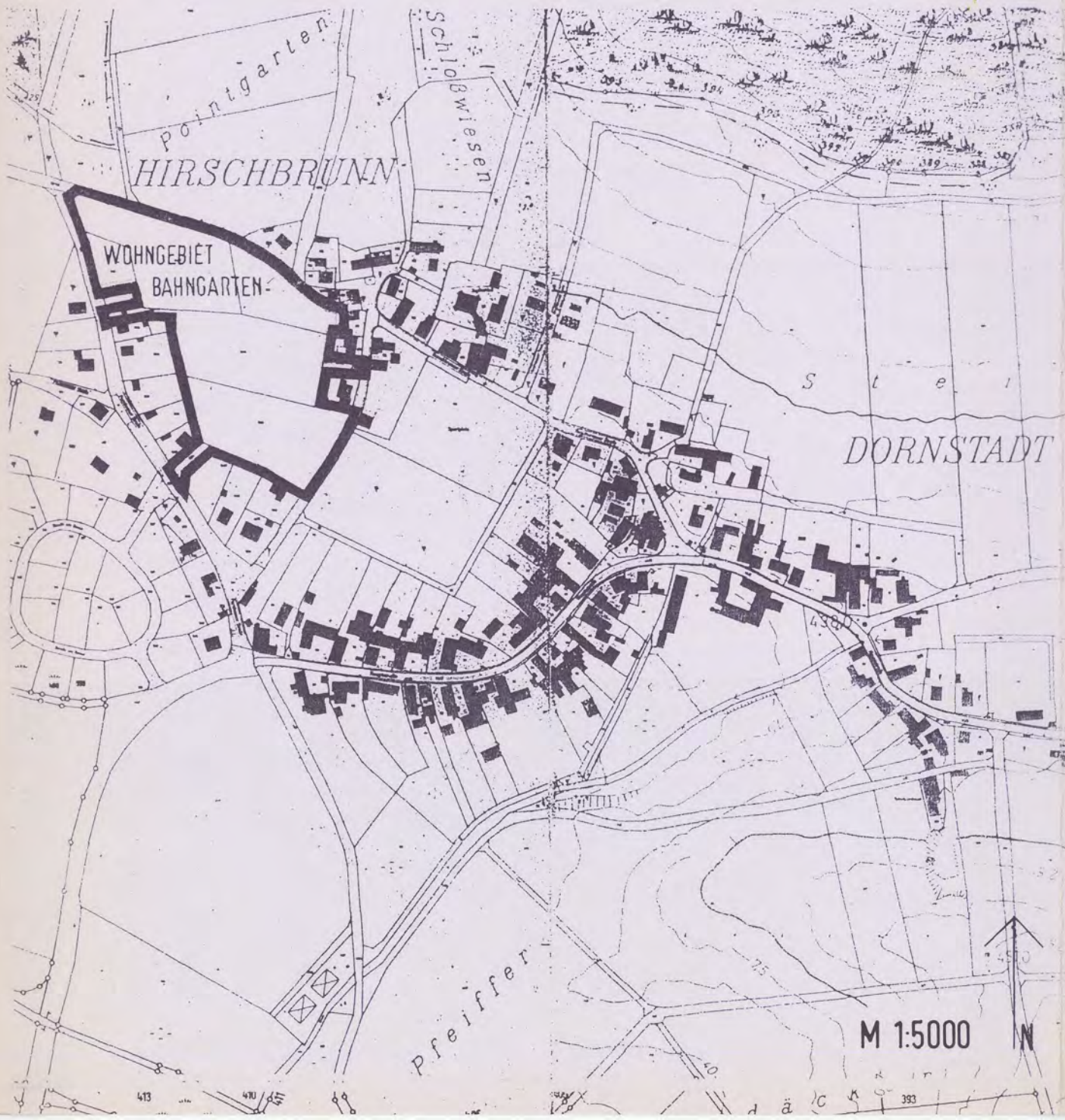


**GEMEINDE AUHAUSEN
ORTSTEIL DORNSTADT
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET BAHNGARTEN"**

f.



POINTGARTEN
HIRSCHBRUNN

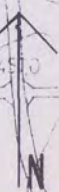
Schloßwiesen

WOHNGEBIET
BAHGARTEN

S t e i
DORNSTADT

Pfeiffer

M 1:5000



413

414

415

393

Die Gemeinde Auhausen erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 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 Bahngarten" als Satzung, den das Landratsamt Donau-Ries mit Bescheid vom 13.09.95..... Nr. SG 40-478..... genehmigt hat.

Satzung

- § 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing. Architekt Hermann Moser, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 19.05.1994..... ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 09.12.1994..... 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 Zustimmung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Am Kreuz", genehmigt durch das Landratsamt Donau-Ries am 13.02.1975 Nr. SG 40-98, für den Bereich, in dem er vom vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird, seine Rechtsgültigkeit.

**GEMEINDE AUHAUSEN
ORTSTEIL DORNSTADT
LANDKREIS DONAU-RIES**

**BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET
"BAHNGARTEN"**

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=IO

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoß als Normalgeschoß
(Erdgeschoß)
1 Vollgeschoß im Dachraum

0,4

Grundflächenzahl 0,4

0,6

Geschoßflächenzahl 0,6

3. Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

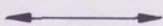
Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren
Flächen errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die
Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der
Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
(Art 98 BayBO)**

4.1 Gestaltung der Dächer



Hauptfirstrichtung, zwingend

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

für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Ne-
bengebäude wird festgesetzt:

SD

Satteldach, zwingend

42 - 48

vorgeschriebene Dachneigung: 42 - 48°

naturrote Schuppendeckung

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

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben 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 mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

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

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

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

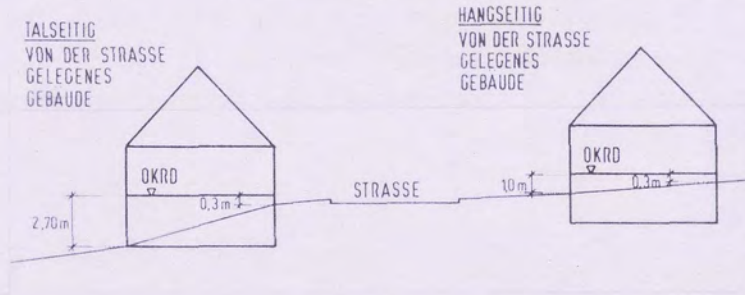
über dem natürlichen Gelände liegen.

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

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Die Hinterpflanzungen dürfen nur aus standortheimischen Gehölzen bestehen.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzteilen mit Zwischenräumen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,00 m - 1,20 m, Sockelhöhe max. 5 cm

Ausnahmsweise sind in Hanglagen als Abgrenzung zur Straße Stützmauern zulässig, max. Höhe 1,0 m; Aufschüttungen über natürlichem Gelände sind bei Stützmauern nicht erlaubt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde oder dem Landratsamt vorgenommen werden.

5. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



verkehrsberuhigter Bereich



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, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.

7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

Zufahrten zu Garagen über die öffentliche Grünfläche sind zulässig



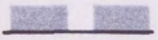
Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

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

Mindestpflanzgrößen
Bäume 3 x v, 14 - 16 cm Stammumfang
Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm Höhe

8. Sonstige Festsetzungen



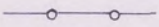
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 4 15

Maßzahlen in Meter

Auf den Parzellen P1, P2 und P3 ist für die Schlaf- und Ruheräume in allen Geschossen eine Grundrißorientierung weg vom Sportplatz erforderlich.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



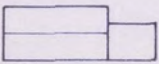
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. 1326

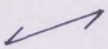
Flurstücksnummer



Gebäude bestehend



Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude



vorgesehene Verbindung von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches

P 1 - P 34

Parzellennumerierung



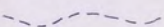
Anliegerstraße
Mischverkehrsflächen mit Grünstreifen und Parkflächen



Fußweg mit begleitendem Grünstreifen



Vorschlag für Garagenzufahrt



Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

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

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189, Fax 0821/35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.