

# Bebauungsplan Nr. 37

**Baugebiet.**

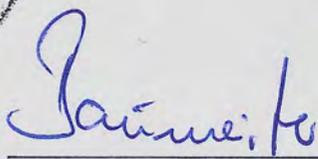
**''KIRCHENÄCKER TEIL I - ANRIED''**

**MARKT DINKELSCHERBEN**

DINKELSCHERBEN, DEN 20.04.2001 ausgefertigt, den 30.07.02  
geändert, den 16.04.2002



Stadler  
Dipl. Ing. FH



Baumeister  
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN  
AUGSBURGER STRASSE 4-6  
86424 DINKELSCHERBEN

# Planzeichen

## A Festsetzungen

### 1. GRENZEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**I+D** Zulässig max. Erdgeschoß + Dachgeschoß

**0,3** Max. zulässige Grundflächenzahl

**A** Wandhöhe traufseitig max. 3,6m gemessen am höchstgelegenen Geländeckpunkt (OK nat. Gelände).

#### 4. BAUMASSE, BAUGRENZEN



Nur Einzelhäuser zulässig

————— Baugrenze

SD Satteldach

↔ Firstrichtung

35°-42° zul. Dachneigung

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

————— Strassenbegrenzungslinie

▬▬▬ Strassenverkehrsfläche mit Begleitgrün

6,0  
↑ ↓  
Meßzahl in Meter

==== Feldweg

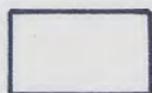
▨▨▨ Vorbehaltsfläche für künftige Straße

#### 6. GRÜNORDNUNG



zu pflanzende Bäume

## B Hinweise



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

410/3

Flurnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



Standortvorschlag Laubbaum



Standortvorschlag Strauchpflanzen



empfohlene Baukörperanordnung



empfohlene Stellung für Garagen

475

Höhenlinien



# Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "KIRCHENÄCKER TEIL I - ANRIED" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2001 hat in der Zeit vom 26.04.2001 bis 28.05.2001 stattgefunden.
- c) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Fassung vom 20.04.2001 wurde in der Zeit vom 25.04.2001 bis 28.05.2001 durchgeführt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom – wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.02 bis 22.07.02 öffentlich ausgelegt.
- Planzeichnung – Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung vom 16.04.02
  - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.02
  - Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.02
  - Planzeichnung – Grünordnungsplan/Ausgleichmaßnahmen in der Fassung vom 18.06.02

e) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 23.07.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom - als Satzung beschlossen.

- Planzeichnung – Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung vom 16.04.02
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.02
- Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.02
- Planzeichnung – Grünordnungsplan/Ausgleichmaßnahmen in der Fassung vom 18.06.02

f) 01.08.02 Der Bebauungsplan wurde am 01.08.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Dinkelscherben, den 01.08.02

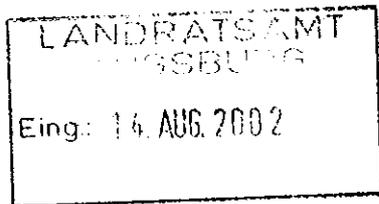
*Baumeister*

Baumeister

1. Bürgermeister



**MARKT  
DINKELSCHERBEN**



**Bebauungsplan Nr. 37**

**„Kirchenäcker Teil I – Anried“**

hier: Textliche Festsetzungen

Markt Dinkelscherben, Bauamt  
Dinkelscherben, 20.04.2001  
geändert, 16.04.2002  
geändert, 18.06.2002

## **§ 1 Präambel**

### **1.1 Satzungsbeschluß**

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, beschließt aufgrund von § 10 Baugesetzbuches vom 01.01.1998 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.89 den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom 20.04.2001 in der Fassung vom 16.04.2002 als Satzung.

### **1.2 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf Rechtsgrundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung aufgestellt.

### **1.3 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet „Kirchenäcker Teil I – Anried“ gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches:

- Planzeichnung – Bebauungsplan Nr. 37  
in der Fassung vom 20.04.01, geändert am 16.04.02
- textliche Festsetzung zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 20.04.01, geändert am 18.06.02
- Begründung zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 20.04.01, geändert am 18.06.02
- Planzeichnung – Grünordnungsplan/Ausgleichsmaßnahmen  
in der Fassung vom 18.06.02

die den Bebauungsplan bilden.

## **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird in dem östlichen Gebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

### **§ 4 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse I+D gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden und darf auch ein Vollgeschoss sein.

### **§ 5 Bauweise**

#### **5.1**

Es gilt die offene Bauweise.

#### **5.2**

Es sind nur Einzelhäuser wie in der Planzeichnung dargestellt, zulässig.

#### **5.3**

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **§ 6 Garagen und Nebengebäude / Stellplätze**

#### **6.1**

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauräume zulässig.

#### **6.2**

Gartenhäuser bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

#### **6.3**

Der Abstand von der Straße zur Garage muß mind. 5 m und zum Carport mind. 3 m betragen.

#### **6.4**

Die Stellplätze vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

## **§ 7 Gestaltung der Gebäude**

### **7.1**

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 45° zulässig.

### **7.2**

Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- und Pultdächer mit gleichen oder bis zu 10° geringeren Dachneigungen als bei den Hauptbaukörpern zulässig. Andere Dachneigungen für Garagen und Nebengebäuden bis hin zu Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen sind.

### **7.3**

Dächer sind entweder mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rot bis rotbrauner Farbe einzudecken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig

### **7.4**

Der Dachüberstand darf bei Hauptgebäuden am Ortgang maximal 0,50 m, an der Traufe maximal 0,60 m und bei Nebengebäuden insgesamt maximal 0,50 m betragen.

### **7.5**

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Andere Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### **7.6**

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden sowie Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

## **§ 8 Höhenlage der Gebäude / Wandhöhen / Firsthöhen**

### **8.1**

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf bergseitig an der Außenkante des Gebäudes maximal 0,20 m über der höchsten, natürlichen, bestehenden Geländehöhe am Gebäudeeckpunkt liegen. Die bestehende Geländehöhe über NN und die Höhe der Oberkante Fertigfußboden EG über NN sind im Bauantrag verbindlich nachzuweisen.

### **8.2**

Die Wandhöhe darf an der Traufseite maximal 3,60 m betragen, gemessen am höchstgelegenen Gebäudeeckpunkt.

Als Wandhöhe wird das Maß natürliche Geländeoberkante mit dem Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO definiert.

### **8.3**

Die Firsthöhe der Wohngebäude darf maximal 9,50 m betragen.

Als Firsthöhe wird das Maß ab Oberkante Fertigfußboden und dem Oberkante-Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert.

## **§ 9 Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich der Garagenzufahrten sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen straßenseitig eine maximale Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind blickdichte Schnitthecken unzulässig.

## **§ 10 Grünordnung**

### **10.1 Anpflanzungen – Pflanzdichte**

Laubbäume sind je 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen; Mindestens Pflanzgröße Stammumfang 14 – 16 cm.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 – 52 ABGBG 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

### **10.2 Pflanzenauswahl**

Die Auswahl der Zusammenstellung der einzelnen Arten ist freigestellt. Die angefügte Pflanzliste gilt als Empfehlung.

### **10.3 Hecken**

Hecken sind als freiwachsende Strauchhecken auszubilden. Nicht zulässig sind Formhecken (Schnitthecken).

### **10.4 Nicht zulässig sind**

Trauerformen und Säulenformen von Bäumen sowie panaschierte d. h. weißbunte oder gelbbunte Gehölze.

### **10.5 Fristen**

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen.

### 10.6 Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen wie Hauszugänge, Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z. B. Schotterdecke, weitfugige Plattenbeläge, Rasengittersteine).

## § 11 Eingriff in Natur und Landschaft

Grünordnung am Ausgleichsstandort Flurnummer 835, Gemarkung Dinkelscherben

Gestaltungsmaßnahmen: Gesamtgrundstück Flurnummer 835

**Gesamtfläche: 7.390 m<sup>2</sup>**

Die Gestaltungsmaßnahmen und der Geländeabtrag steht in Art und Umfang in Einklang mit den Vorhaben auf den Nachbargrundstücken

- Fl.Nr. 833/2 – Bebauungsplanentwurf „Mödishofer Straße“ und
- Fl.Nr. 834 – Bebauungsplan Nr. 42 „BBS GmbH Dinkelscherben“.

### Fläche A

Flächenteil ca. 1.000 m<sup>2</sup>, südlich

Im Grobrelief werden zunächst Bodenschichten in einer Mächtigkeit von 0,50 m – 0,80 m abgetragen um das an das Wasserspiegelniveau des Wiesengrabens anzuschließen. Der Abtrag erfolgt jedoch ohne Eingriff in das anstehende Grundwasser.

Im Feinrelief entsteht ein leicht gewelltes, dauerfeuchtes bis nasses Gelände mit Initiierung von v.a. Großseggenbeständen oder strukturell ähnlichen Formationen.

### Fläche B

Flächenteil ca. 4.700 m<sup>2</sup>, mittlerer Grundstücksteil

Wiederansaat von artenreichem Dauergrünland mit anschließender extensiver Nutzung: Düngeverzicht, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel

### Fläche C

Flächenteil ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Schaffung eines welligen Bodenprofils, wodurch sich feuchte und trockene Standorte auf engem Raum abwechseln.

Schaffung flacher Seigen die sich temporär mit Wasser füllen und wieder austrocknen.

Bodenabtrag 0 – 20 cm;

Größe der Seigen: zahlreiche kleine Seigen von wenigen m<sup>2</sup> wenige zusammenhängende Seigen von 50 – 100 m<sup>2</sup>

Fischfallen: Zur Vermeidung von sog. Fischfallen, wird die gesamte Fläche derart gestaltet, dass das Gelände bei sinkendem Hochwasser zum Graben hin entwässert wird.

Die verbleibenden Mulden und kleinen Senken werden Wassertiefen von weniger als 30 cm aufweisen.

Ständig wasserführende Feuchtbereiche werden nicht angelegt.

**PFLEGE:** Extensive Nutzung und mittelfristige Aushagerung durch Mahd und durch Bodenabtrag.

Fläche A und C:

Mähhäufigkeit zu Beginn in Abhängigkeit vom Massenaufwuchs mittelfristig 1 x jährlich.

Fläche B:

Pflege durch 2-malige Mahd und durch Mähgutentfernung von der Fläche.

**PFLANZUNGEN:** Der offene Charakter der Landschaft soll zur Wahrung der Lebensraumansprüche der Wiesenbrüterarten erhalten bleiben. Auf eine Gehölzpflanzung wird deshalb verzichtet.

## **§ 12 Immissionsschutz**

### **12.1**

Durch den bestehenden Steinmetzbetrieb ist in unmittelbarer Nachbarschaft mit branchenspezifischer Lärm- und Staubeinwirkung zu rechnen.

### **12.2**

Für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Osten wird daher empfohlen, schützenswerte Aufenthaltsräume so zu situieren, dass sie auf der lärmabgewandten Seite liegen.

## **§ 13 Landwirtschaft**

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die aus der ordnungsgemäßen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehenden Emissionen und Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Die Belastungen entsprechen den üblichen dörflichen Begebenheiten.

## **§ 14 Bewehrungsvorschriften**

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM (gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **§ 15 Inkrafttreten**

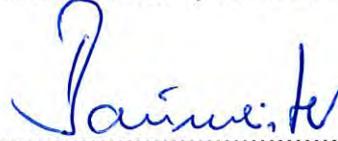
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

## **Hinweise:**

- Archäologische Funde sind meldepflichtig. Erdarbeiten einstellen und Landesamt für Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde verständigen.
- Der Planbereich wird im Mischsystem entwässert. Trotzdem sollte das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zurückgehalten, verdunstet, versickert und gedrosselt dem gemeindlichen Kanal zugeleitet werden. Auf die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen.
- Wird beim Bau Hangdruck- bzw. Schichtenwasser angetroffen, so darf dieses auf keinen Fall in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist schadlos in den Untergrund einzuleiten. Auch Hausdrainagen dürfen nicht in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden.

- Kellerräume sind nach DIN 1986 gegen Rückstau aus Abwasserkanälen zu sichern (Rückstauenebene = OK Straße).

Dinkelscherben, 30.07.2002



.....  
Baumeister  
1. Bürgermeister

## Pflanzliste

### Baumpflanzungen

Die genannten Arten und Sorten sind alternativ bindend.

#### a) Obstgehölze

Die Auswahl der Obstgehölze basiert auf langjährigen Erfahrungen über widerstandsfähige und empfehlenswerte Sorten in der Reischenau und soll als Hilfestellung für den Gartenbesitzer dienen. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**Apfel:** Frühsorten: Jakob Fischer, James Grieve, Gravensteiner

Herbstsorten: Himbeerapfel, Oldenburg, Goldparmäne, Rote Sternnette, Dülmener Rosenapfel

Wintersorten, Lageräpfel: Berlepsch, Boskoop, Zabergäu Renette, Wiltshire, Winterrambour, Ontario

Mostäpfel: Brettacher, Bohnapfel, Maunzenapfel (auch als Stammbildner geeignet)

**Birnen:** Frühsorten: Williams Christbirne (nur als Spalier an Süd- oder Westwänden geeignet), Stuttgarter Geishirtle

Herbstsorten: Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference

Lagersorten: Präsident Druard

Großkronige Mostbirnen, typische Birnbäume schwäbischer Anwesen (Hofbäume): Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle (auch als Stammbildner geeignet)

Hinweis: Birnen haben generell größere Wärmeansprüche an den Standort, sie sollten deshalb an geschützteren Stellen des Gartens gepflanzt werden.

**Sauerkirschen:** Schwäbische Weinweichsel, Köröser Weichsel, Beutelsbacher Rexelle

Es hat sich bewährt, Sauerkirschen als Spalier unter kurzen Vordächern zu pflanzen, auch schattige Nordwestwände sind noch geeignet

**Süßkirschen:** nur für sandige Böden

Hedelfinger Riesenkirsche, Burlat, Dönnisens gelbe Korpelkirsche

**Zwetschge:** Wangenheimer Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger

**Mirabelle:** Mirabelle von Nancy

**Reneklode:** Oullins Reneklode

**Sonstige geeignete Obstarten:**

**Bäume:** Walnuß, Hengstpflaume (Alte Kultursorte, nicht im Handel erhältlich), Eßbare Eberesche, Speierling, Elsbeere

**Großsträucher:** Birnenquitte, Apfelquitte, Hasel Sorte Hallesche Riesen, Deutsche Mispel (nur für geschützte warme Standorte)

**Klettergehölze:** Brombeere Theodor Reimers, Weinrebe Roter Gutedel, Weißer Gutedel, Ortega (alle nur für Südseiten)

**Wildobst:** Hundsrose, Ackerrose, Zimtrose, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder

**Heckensträucher:** Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Färberginster, Besenginster, Gold- und Alpenjohannisbeere

Die unter „Großsträucher“ und „Wildobst“ angeführten Arten und Sorten können auch als Rahmenpflanzung in eine freiwachsende Hecke integriert werden, sie müssen nicht frei stehen.

**b) Laubbäume, außer Obst**

Spitzahorn	Acer plantanoides
Feldahorn	Acer campetre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Apfeldorn	Crataegus x lavalley
Pflaumenblättr. Weißdorn	Crataegus prunifolia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rote Kastanie	Aesculus x carnea „Briotii“

**c) Pflanzenauswahl:**

Die Auswahl und Zusammenstellung der einzelnen Arten ist freigestellt, die obige Liste gilt als Empfehlung.