

Kellner

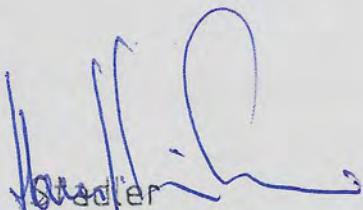
# Bebauungsplan Nr. 36

**Baugebiet:**

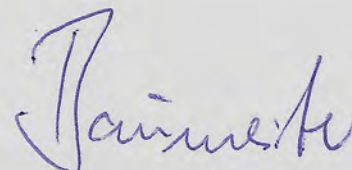
**'' Ohrwiesen - Oberschöneberg ''**

**MARKT DINKELSCHERBEN**

DINKELSCHERBEN, DEN 10.07.1997 AUSGEFERTIGT, DEN 03.03.1998  
geändert, den 23.09.1997 / 16.12.1997

  
Stadler  
Dipl. Ing. FH



  
Baumeister  
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN AUGSBURGER STR. 4-6  
8644 DINKELSCHERBEN

BEBAU NR 26 DILLGASSÄCKER

# R. GRIESMANN BETONFERTIGTEILWERK

263

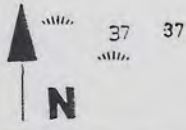
339

262

WA | +D

0,35

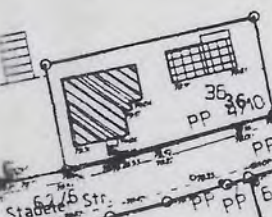
ED  $\triangle$  SD 42°-48°



37 37

337/1

358/1



Stadeler Straße

38/1

38/1

38/2

38/2

39

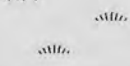
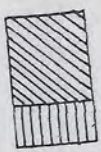
39/39/1

39

PP 4

41/1

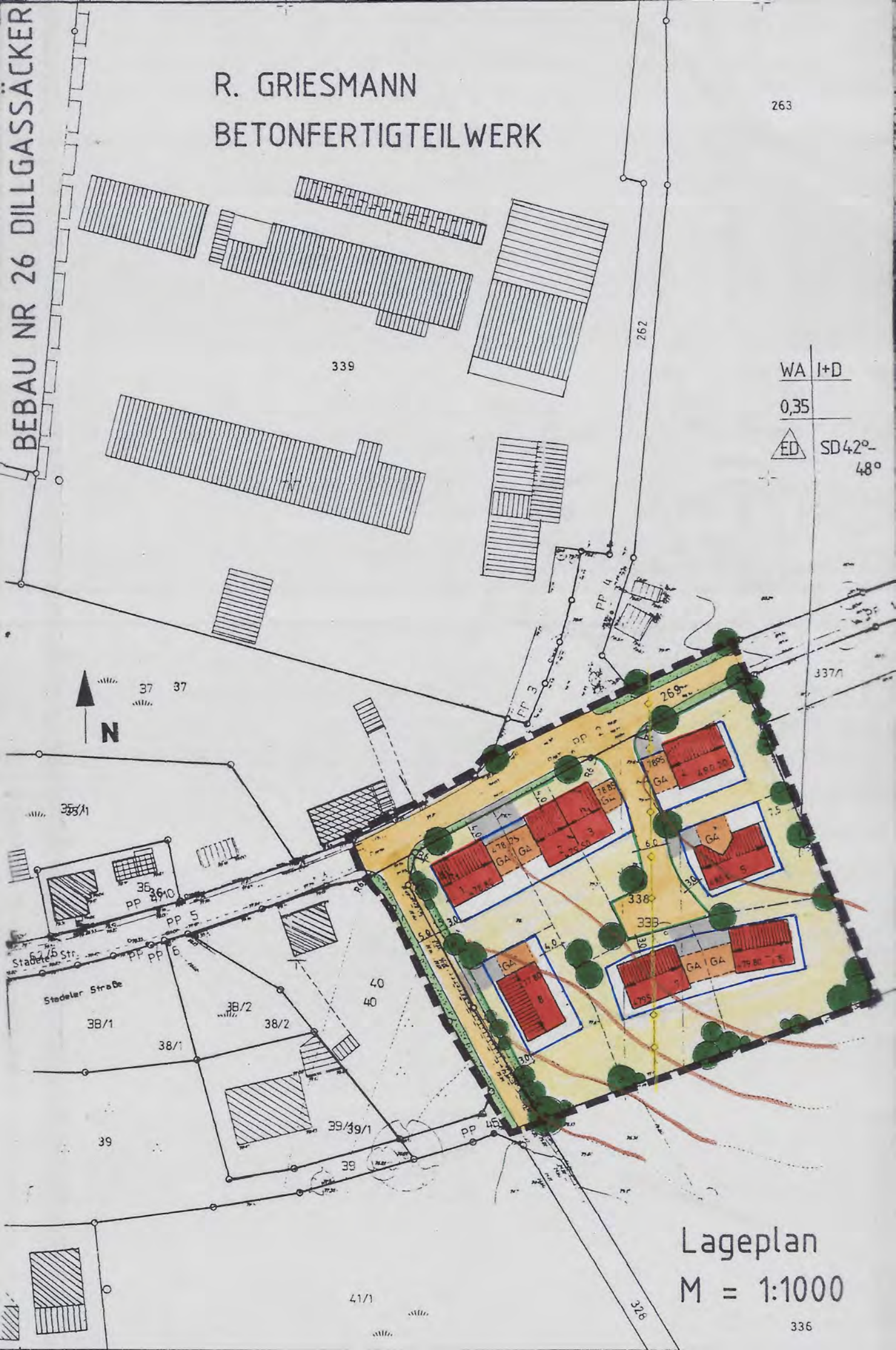
326



326

Lageplan  
M = 1:1000

336



# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

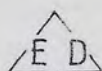
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

I + D ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS  
(VOLLGESCHOSS) ZULÄSSIG

0,35 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL

### 3. Bauweise, Baugrenzen



NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD

SATTELDACH

42°-48°

DACHNEIGUNG



BAUGRENZE



BAULINIE



HAUPTFIRSTRICHTUNG (Nebenfirstrichtungen  
sind auf Anbauten zulässig)

479,50

ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE §7,2  
ALS MAXIMALWERT EINZUHALTEN  
(mü.NN)

#### 4. Verkehrsfläche



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BEGLEITGRÜN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND BEGRENZUNG  
SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN



GARAGE



BORDSTEINRADIUS

#### 5. Sonstige Festsetzungen



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen



BAUM ZU PFLANZEN

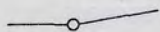


GEHÖLZ ZU PFLANZEN



BESTEHENDE BÄUME

## B) HINWEISE



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG



VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GEBÄUDE



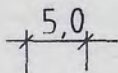
VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



HÖHENLINIEN



MASSANGABE IN METERN

337

FLURNUMMERN

7

PARZELLENUMMER



20-kV-Freileitung N1AA

# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ohrwiesen-Oberschöneberg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.1997 hat in der Zeit vom 17.07.1997 bis 18.08.1997 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.1997 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.1997 bis 8.12.1997 öffentlich ausgelegt.
- d) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16.12.1997 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 16.12.1997 als Satzung beschlossen.
- e) Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.02.98 Nr. 501-601-18 gemäß §1 Abs.2 BauGB-Maßnahmengesetz in Verbindung mit §11 BauGB und §6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
- f) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05.03.1998 gemäß §12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Dinkelscherben, den 05.03.1998

*J. Baumeister*

Baumeister  
1. Bürgermeister

MARKT DINKELSCHERBEN

- Bauverwaltung -

Bebauungsplan Nr. 36

" O h r w i e s e n - O b e r s c h ö n e b e r g "

hier: Textliche Festsetzungen

Dinkelscherben, den 10.07.97  
geändert, den 23.09.97  
geändert, den 16.12.97

6051

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1994, BGBl.I S.2911), und der Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I), § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

## S a t z u n g

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet südlich der Stadeler Straße und östlich des Dillgaßweges, innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von der Bauverwaltung des Marktes ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.07.1997, in der Fassung vom 16.12.1997 die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, BGBl.I S 466) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl kann auch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angewandt werden.



#### § 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

Im Planbereich gilt offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Baugebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig.

#### § 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung aus kleinformatischen Dachplatten zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

6.2

Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,60 m und am Ortgang höchstens 0,30 m betragen.

6.3

Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4

Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder stehende Gauben zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Bei außenwandbündigen Dachaufbauten sind größere Fensterformate zulässig.

Die Summe der Breiten der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind nicht zulässig.

6.5 Neben- und Garagengebäude sind mit Satteldächern zu versehen.

6.6 Doppelhäuser sind in Gestaltung, Dachneigung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

6.7 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen.

Für den Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Grelle Farben oder schwarze Holzanstriche sind unzulässig.

6.8 Bei allen Gebäuden muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

## § 7 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

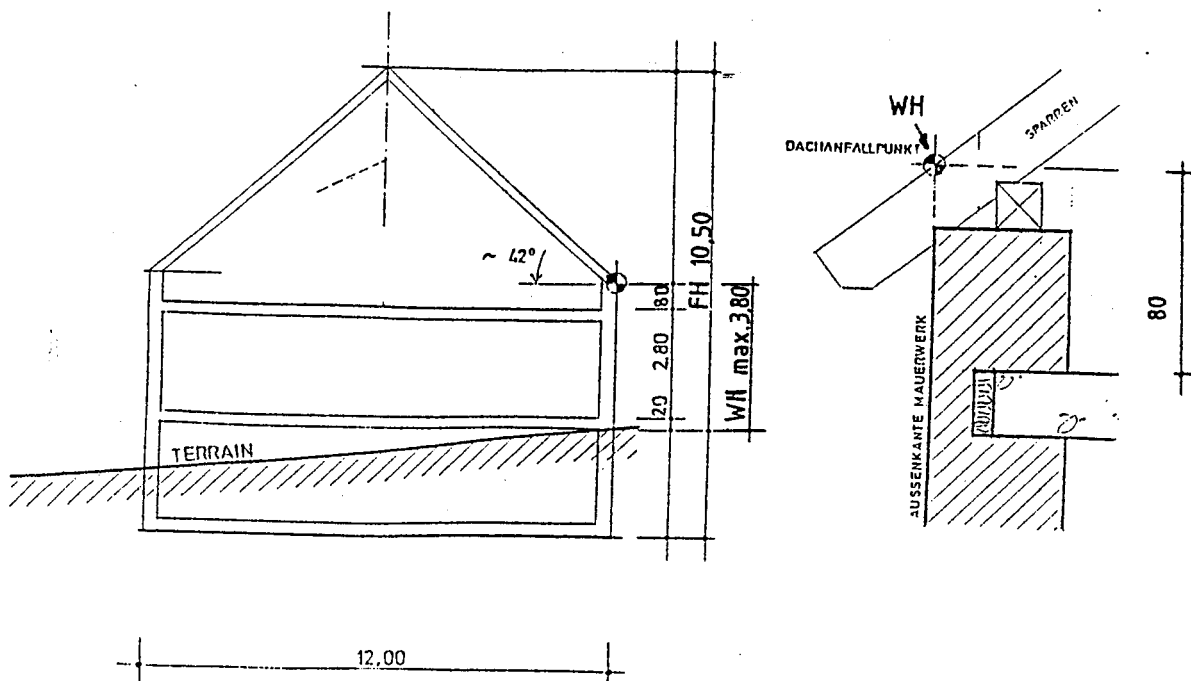
7.1 Die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt durch die max. Wandhöhe (WH) und die darauf bezogene Firsthöhe (FH).

Als Höchstwerte werden festgelegt:

Dachneigung  $42^{\circ}$  bis  $48^{\circ}$   
Kniestock max. 0,80 m  
Wandhöhe max. 3,80 m (WH)  
Firsthöhe max. 10,50 m (FH)

Die Firsthöhe und die Wandhöhe beziehen sich auf das natürliche Gelände am höchsten Gebäudeeckpunkt.

Die Vermaßung ist entsprechend der Zeichnung vorzunehmen.



7.2

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für die Gebäude ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe für die Oberkante (FFB) fertiger Fußboden des Erdgeschoßes (Angabe in m ü.N.N.). Diese Höhe ist als Maximalwert einzuhalten.

**§ 8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

Garagen und Nebengebäude dürfen auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen oder innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

**§ 9 EINFRIEDUNGEN**

Die Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur aus senkrechten Holzlattenzäunen in einer Höhe von max. 1,10 m ohne Sockel zulässig.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel zulässig.

Mauern und Stützmauern sind 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 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

10.2 Pflanzenauswahl

Die Auswahl und 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 Bezugsfertigkeit 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 UMWELTSCHUTZ / IMMISSIONSSITUATION

#### 11.1 Lärmbeeinträchtigung durch Gewerbe und Verkehr

An den Wohngebäuden, die unmittelbar an der Stadeler Straße liegen, sollten an den straßenzugewandten Hausfronten keine zum Wohnen bestimmte Räume angeordnet werden. An den Hausfronten, die den Immissionsorten Nr. 2 und Nr. 6 aus dem Gutachten der IMTEC vom 03.11.1997 zugeordnet ist, muß die gesamte Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rollädenkästen, Heizungsnischen und Lüftungseinrichtungen an zum Wohnen bestimmten Räumen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens  $R'w=30$  dB aufweisen. Reine Schlafräume sind überall uneingeschränkt zulässig.

Das schalltechnische Gutachten von der IMTEC (Gesellschaft für immissionstechnische Beratung mbH) Augsburg vom 03.11.97 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ohrwiesen - Oberschöneberg".

#### 11.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Die Belastungen entsprechen den üblichen dörflichen Begebenheiten.

**§ 12      VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), bestimmt für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

Die bestehende 20-kV-Freileitung wird abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt.

**§ 13      BEWEHRUNGSVORSCHRIFTEN**

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM (gem. Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO) kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

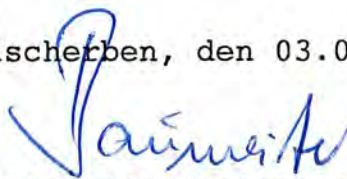
**§ 14      INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Hinweise:**

- Eventuell beim Bau anzutreffendes Hangdruck- bzw. Hauptschichtenwasser darf keinesfalls in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Archäologische Funde sind meldepflichtig (siehe Begründung Nr. 11) !
- Kellerräume sind nach DIN 1986 gegen Rückstau aus Abwasserkanälen zu sichern (Rückstauebene = OK Straße).
- Regenwasser soll in entsprechenden Behältern gesammelt werden und kann zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung verwendet werden.

Dinkelscherben, den 03.03.1998



.....  
Baumeister, 1. Bürgermeister

## P F L A N Z L I S T E

### 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, Gra-  
vensteiner

Herbstsorten: Himbeerapfel, Oldenburg, Goldpar-  
mäne, Rote Sternrenette, 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 Spa-  
lier 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 Knorpelkirsche

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

**Mirabelle:** Mirabelle von Nancy

**Reneklode:** Oullins Reneklode

**Sonstige geeignete Obstarten:**

**Bäume:** Walnuß, Hengstpflaume (Alte Kultursorte,  
nicht im Handel erhältlich), EBBare  
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

**Hecken-  
stäucher:** Liguster, Hartriegel, Wolliger Schnee-  
ball, Heckenkirsche, Färberginster, Be-  
senginster, Gold- u. 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 platanoides
Feldahorn	Acer campetre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Apfeldorn	Crataegus x lavalleyi
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.