04.07.2022/ 10.10.2022/ 12.12.2022 M 1:1000

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH

MITTLERE GERBERGASSE 2 · 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 · TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITEKTIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT BDA
STADTPLANER

HELMUT GUCKERT
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT
STADTPLANER

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung

GEMEINDE DEININGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WOHNGEBIET SÜD II - NEU"

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

II=ID — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1Vollgeschoss bis zur Traufe
1Vollgeschoss im Dachraum

0,4 — Grundflächenzahl 0,4

(0,6) — Geschossflächenzahl 0,6

3. Bauweise, Baugrenzen

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

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

4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden zwingend

Kniestöcke bis 0,5 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Für alle Hauptgebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:

SD 38-48 — Satteldach, Dachneigung 38-48 Grad

naturrote Schuppendeckung

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

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und -häusern ist die Dachneigung und die Eindeckungsart des Hauptdaches beizubehalten.

Bei Schleppgauben (Pultdach) ist die Dachneigung und das Deckungsmaterial frei wählbar.

Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster und Solaranlagen sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie parallel zu dieser ausgeführt werden, Aufständerungen sind nicht zulässig.

4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

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

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

Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

Für die Parzellen 1-35, 56-76 sowie 82-102 gilt:
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf, gemessen jeweils in Gebäudemitte, höchstens liegen:

- bei Wohngebäuden, die talseitig der Erschließungsstraße liegen: 15 cm über Oberkante Erschließungsstraße
- bei Wohngebäuden, die hangseitig der Erschließungsstraße liegen: 80 cm über Oberkante Erschließungsstraße (Westkante des Gebäudes)
- bei Wohngebäuden, die seitlich der Erschließungsstraße liegen: 40 cm über Oberkante Erschließungsstraße, gemessen jeweils in Gebäudemitte

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß von Gargen, die talseitig oder seitlich der Erschließungsstraße liegen, darf höchstens höhengleich mit der Oberkante Erschließungsstraße liegen, gemessen jeweils in Garagenmitte.

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß von Gargen, die hangseitig der Erschließungsstraße liegen, darf höchstens 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen, gemessen in Garagenmitte.

Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen höchstens 6,50 m betragen.

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.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzlatten herzustellen: Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 5 cm.

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 Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt vorgenommen werden.

5. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Sichtdreieck 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 fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

Die Energieversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.

Abwasserleitung

Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Fläche für die Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebereich

7. Grünflächen, Fläche für die Landwirtschaft

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Spielplatz

Pflanzgebot
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume
Stäucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Fremdländische Gehölze, wie z.B. Koniferen, sind nicht zugelassen

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohngebiet Süd II - Neu" 1. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Wohngebiet SÜD II - NEU"

z.B. 15 5 — Maßzahlen in Meter

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

z.B. 934 — Flurstücksnummern

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Unterteilung der Verkehrsflächen

Fahrbahn

Mischverkehrsfläche
Aufteilung der Mischverkehrsfläche in Grünstreifen, Parkflächen

Grünfläche innerhalb der Verkehrsflächen

Fußweg

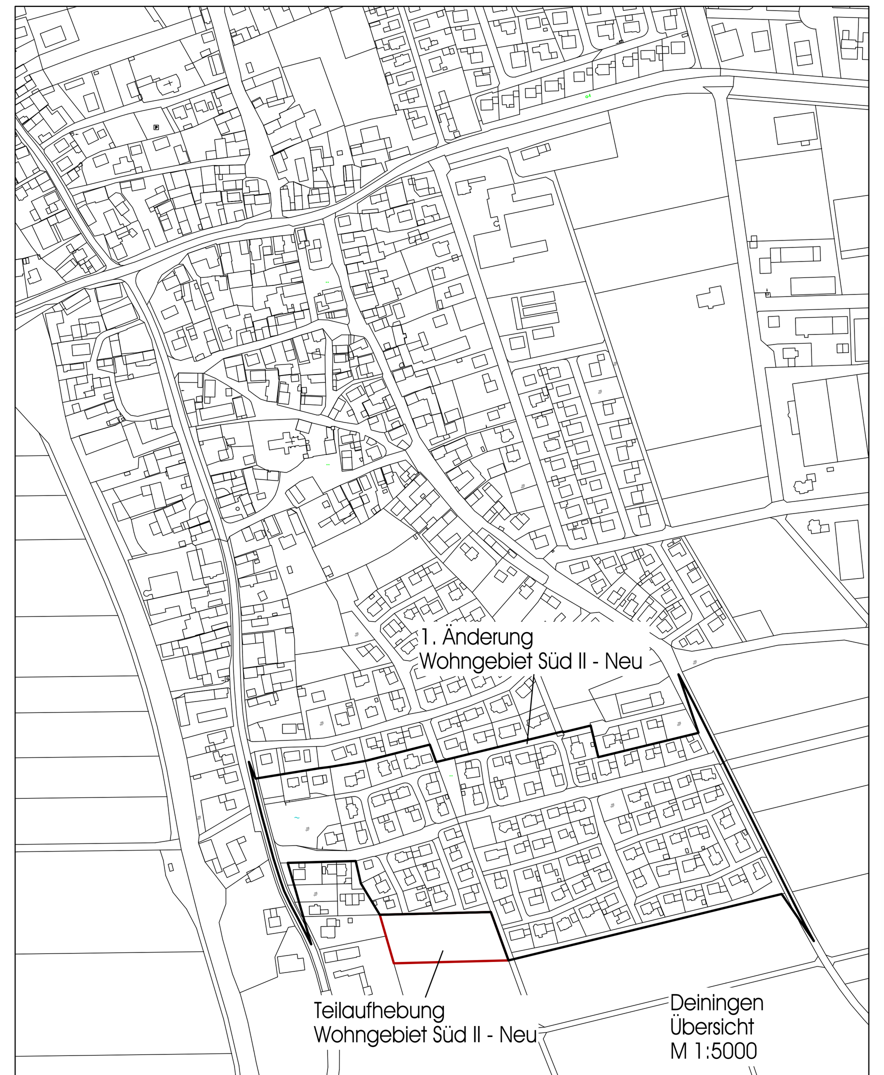
(1) — Parzellennummerierung

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

Bodendenkmal mit Nummerierung

D-7-7129-0599 — Siedlung der Hallstattzeit

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 Deiningen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1, des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 79 Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Wohngebiet SÜD II - NEU" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 04.07.2022 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2022 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan 1. Änderung und Teilaufhebung Wohngebiet SÜD II - NEU wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Wohngebiet Süd II - NEU" seine Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat Deiningen hat in seiner Gemeinderatsitzung am 04.07.2022 die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Süd II Neu" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... im Amtsblatt der VG Ries Nr. .... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

d) Die Gemeinde Deiningen hat am 10.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2022 bis 28.11.2022 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

g) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2022 als Satzung beschlossen

Deiningen, den 13.12.22

Wilhelm Rehklau, 1. Bürgermeister

h) Ausgefertigt

Deiningen, den 14.12.22

Wilhelm Rehklau, 1. Bürgermeister

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.12.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Deiningen, den 19.12.22

Wilhelm Rehklau, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DEININGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
1. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WOHNGEBIET SÜD II - NEU"

H/B = 594 / 1581 (0.94m²)