

# 86682 GEMEINDE GENDERKINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES

GEÄNDERT:  
02.07.1991

GEÄNDERT:  
02.11.1992

GEÄNDERT:

LETZM. GEÄND.:  
02.11.1993

BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS GEBIET

## "AN DER WERTACH"

AUFTR.-NR.:  
IV 9016


MASSTAB:  
1:1000

DATUM:  
02.11.93

BEARBEITET:  
KG

ING.-BÜRO **EIBL**  
ZIRGESHEIMER-STR. 43  
86609 DONAUWÖRTH

INGENIEURBÜRO EIBL  
ZIRGESHEIMER-STR. 43  
~~86609 DONAUWÖRTH~~  
TELEFON 0906/6033 FAX 6036



Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB und Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 (Ordnungswidrigkeiten) der Bayerischen Bauordnung - BayBO in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, erläßt die Gemeinde Genderkingen folgende Bebauungsplansatzung über das Gebiet

## ' AN DER WERTACH '

### § 1 - Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet 'An der Wertach' gilt die vom Arch.-Büro EIBL, Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.04.1991, letztmals geändert am 02.11.1992, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 - Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind nicht zugelassen.

### § 3 - Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte dürfen nicht überschritten werden.

II = E + D Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das oberste Geschoß im Dachraum liegen muß.


0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

### § 4 - Bauweise

4.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 BauNVO, Abs. 2, die offene Bauweise.

4.2. Garagen einschl. der Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von max. 50 m<sup>2</sup> dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.





Ausnahmsweise dürfen zusätzlich auf jedem Grundstück noch ein weiteres Nebengebäude in Holzbauweise bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der Baugrenzen bei Einhaltung der in der BayBO Art. 6 festgesetzten Abstandsflächen errichtet werden. Die Wandhöhe darf max. 3,00 m (über dem höchsten, natürlichen Geländepunkt an der Garage gemessen) und die Dachneigung 24° nicht überschreiten.  
Kellergaragen sind nicht zugelassen.

4.3 Für diesen Bebauungsplan gelten die Abstandsregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO.

## § 5 - Gestaltung der Gebäude

- 5.1. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur Satteldächer zugelassen.
- 5.2. Firstrichtung  
Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung für Haupt- und Nebengebäude ist bindend einzuhalten.  
Nebenfirstrichtungen sind zugelassen.
- 5.3. Dachneigung: 46° - 52°  
Alle an einem Gebäude vorkommenden Dachflächen müssen dieselbe Dachneigung haben. Garagendächer müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten.
- 5.4. Dacheindeckung  
Als Dacheindeckung bei Haupt- und Nebengebäuden sind nur naturrote Ziegel und Betondachsteine zugelassen. Nicht zugelassen sind Schindel-, Schiefer- und Asbestzementeindeckungen.
- 5.5. Dachaufbauten (Gauben)  
Dachgauben sind bei allen Dachneigungen zugelassen. Die Gesamtlänge einer Gaube oder die Summe der Längen von Einzelgauben dürfen 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.  
Einzellänge einer Einzelgaube jedoch nicht mehr als 3,0 m. Die Gaubenhöhe darf das Maß von 1,30 m gerechnet von Hauptdach bis Gaubentraufe nicht überschreiten.  
Die Eindeckung hat mit demselben Material wie beim Hauptdach zu erfolgen.

#### 5.6. Kniestöcke, Dachüberstände, Traufhöhen

Das Maß der Kniestockhöhe wird in direkter Abhängigkeit von Dachneigung und Dachüberstand festgesetzt.

Als Dachüberstand ist an der Traufe das Maß von max. 0,50 m und am Ortgang das Maß von max. 0,30 m zugelassen.

Die Unterkante der Dachrinne darf jedoch höchstens 0,10 m über der Oberkante-Rohdecke (Decke über EG) liegen. ~~Die Traufhöhe darf max. 3,45 m nicht überschreiten. Gemessen wird von OK natürlichem Gelände bis UK Dachrinne.~~

Bei Garagen darf die Wandhöhe von 3,00 m nicht überschrieben werden.

Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen sind die gleichen Traufhöhen, Dachneigungen und Dachdeckungen einzuhalten.

Der nachfolgende Bauherr hat sich nach der bereits genehmigten Garage zu richten.

#### 5.7. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OKF-EG-Fußboden) darf max. 0,60 m über OK anliegender Fahrbahn liegen.

#### 5.8. Fassadengestaltung

Die gesamten Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit hellem Putz auszustatten. Farbige Fassadenanstriche dürfen nur in hellen Farbtönen ausgeführt werden. Anstriche und Baustoffe in grellen oder glänzenden Oberflächen (z. B. Glasbausteine) sind nicht zugelassen. Farbige Betonung der Sockelbereiche ist unzulässig.

### § 6 Grundstücksgestaltung, Einfriedung und Einfahrten

#### 6.1. Grundstücksgestaltung

Die natürliche Geländeoberfläche darf durch Abtragungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden.

#### 6.2. Einfriedungen und Einfahrten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien als Holzzaune mit senkrechter Lattung auszuführen. Eine Behandlung des Holzwerkes mit lasierenden Holzschutzmitteln ist zulässig. Deckende Anstriche sind unzulässig.

#### 6.3. Als Sicherung gegen den Fahrbahn- und Gehwegrand sind Sockel aus lagerhaftem Naturstein oder Beton zugelassen.



- 6.4. OK-Zaunsockel darf höchstens 0,25 m und OK-Zaun (auch Hecken) einschl. Sockel höchstens 1,10 m über OK-Fahrbahnrand, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, liegen. Riegel, Pfosten und Befestigungsmittel dürfen straßenseitig nicht vorstehen.
- 6.5. Die im Bebauungsplan vor den Garagen ausgewiesenen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Garagen müssen gegen die Straße hin offen gehalten werden.  
Absperrungen durch Ketten, Schranken, Tore und dgl. sind unzulässig. Tur- und evtl. Torpfeiler dürfen das Maß von 0,50 m in keiner Richtung überschreiten.  
Soweit Mülltonnen im Zaunbereich zur Aufstellung kommen sollen, sind diese in Fertigteilboxen unterzubringen und in die Einfriedungsgestaltung zu integrieren.

## § 7 - Pflanzungen, Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen und private Ortseingrünung

- 7.1. Entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist eine öffentliche, 3,0 m breite, Ortsrandeingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Bäumen wie Salweiden, Feldahorn, Hasel, Faulbaum, Schneeball, Ligustern, Hartriegel und dgl. sowie vereinzelt mit Einzelbäumen wie Linden, Eschen, Traubenkirschen und dgl. oder mit jeder Art von Obstbäumen und Beerensträuchern herzustellen.
- 7.2. In den Erschließungsstraßen sind öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün lt. Eintragung im Bebauungsplan ausgewiesen. (Pflanzgebote) Die Bepflanzung ist durch die Gemeinde Genderkingen ~~gemäß § 8 Abs. 8.1.~~ vorzunehmen.  
Vor Pflanzung ist Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

## § 8 - Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet 'An der Wertach' liegt in der weiteren Schutzzone der Fassung Schönfelder Hof. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind in der jeweils neuesten Fassung einzuhalten.

Die Entwässerungsanlagen einschl. der Revisionsschächte und Hausanschlüsse sind so auszubilden, daß die Dichtheit der Kanäle vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft werden kann.

### Hinweis

Die Straßen sind nach RISTWAG auszubauen.  
Für die Heizung der Gebäude ist vorrangig Erdgas zu verwenden.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) gelten die verschärften Bedingungen der VAWSF.

Der Zweckverband WFW ist rechtzeitig in die Planung der Abwasseranlagen mit einzubeziehen.

## § 9 - Immissionen

- 9.1. Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Genderkingen. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzten Felder ist mit Immissionen zu rechnen.
- 9.2. Von der ca. 1,5 km westlich des Baugebietes endenden Start- und Landebahn des Flugplatzes Donauwörth ist zu unterschiedlichen Zeiten mit Fluglarm zu rechnen.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 06.03.1990  
ortsüblich bekanntgemacht am 03.04.1990

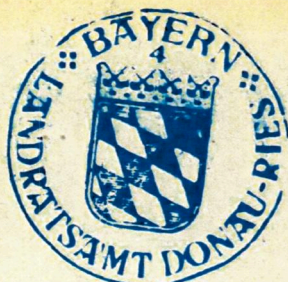
Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB am 05.03.1991  
und vom 03.06.1992 bis 08.07.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 09.04.1991,  
letztmals geändert am 02.11.1993, wurde mit Begründung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 04.01.1993 bis 08.02.1993  
öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Genderkingen hat mit Beschluß vom 09.02.1993  
diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung be-  
schlossen. Erneute öffentl. Auslegung nach Überarbeitung gem.  
Schreiben des LRA vom 20.07.1993 (SG 40-300) vom 18.01.1994  
bis einschl. 21.02.1994 (Änderungsbeschluß v. 08.03.1994).  
Dem Landratsamt Donau-Ries gemäß § 11 Abs. 3 BauGB, ange-  
zeigt mit Schreiben vom .....

Das Landratsamt Donau-Ries hat mit Schreiben vom 12.07.94 Nr. SG 40-428  
dem Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.

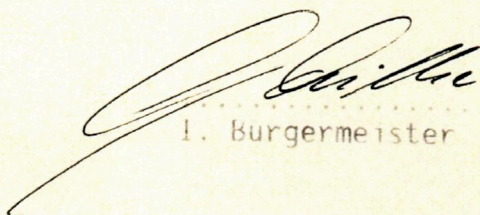
.....  
Landrat 



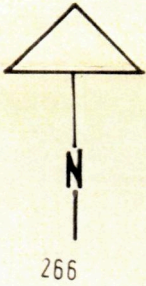
Donauworth, den 12.07.94

Das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Satz 1 BauGB  
am 26.08.1994 ortsüblich durch **Anschl. Amtst.** bekanntgemacht wor-  
den. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsver-  
bindlich.

Genderkingen, den 29.08.1994

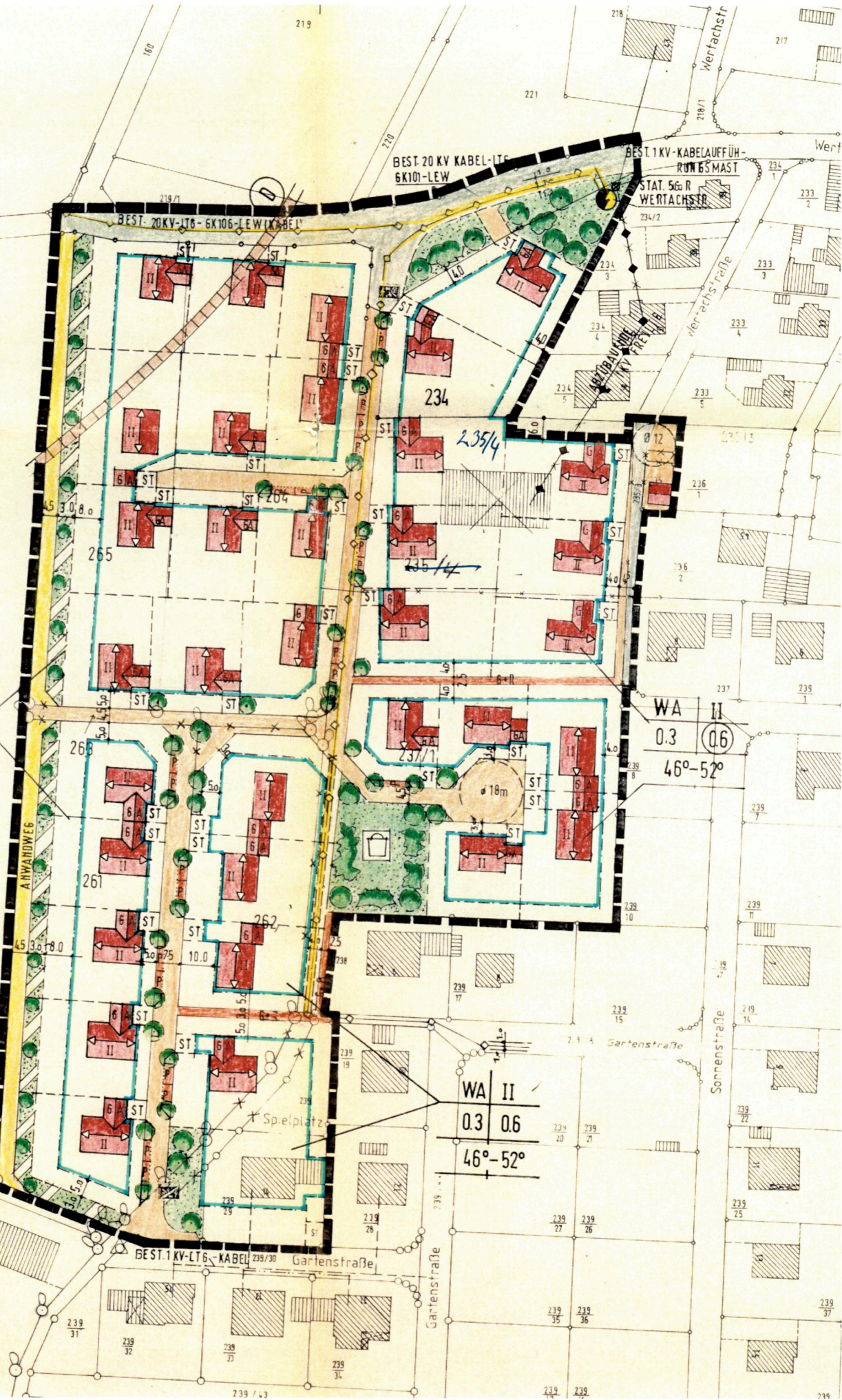
  
1. Bürgermeister





266

WA	II
0.3	0.6
46°-52°	



WA	II
0.3	0.6
46°-52°	

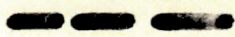
WA	II
0.3	0.6
46°-52°	

ERE SCHUTZZONE

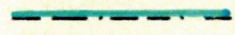
BEST. 1KV-LTG.-KABEL 239/30



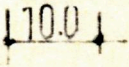
# FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



BAUGRENZE



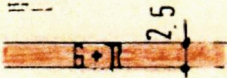
MASSZAHL



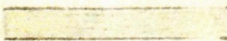
VERKEHRSBERUHIGT - ANFANG



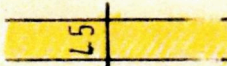
VERKEHRSBERUHIGT - ENDE



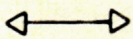
GEH-UND RADWEG



BEST. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN



LANDWIRTSCHAFTL. VERKEHRSFLÄCHE (ANWANDWEG)



FIRSTRICHTUNG - BINDEND

## NUTZUNGSSCHABLONE:

WA

ALLGEM. WOHNGEBIET

II=E+0

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ZWEI VOLLGESCHOSSE, WOBEI DAS 2. GESCH. IM DACHRAUM LIEGEN MUSS)

0.3

GRUNDFLÄCHENZAHL

0.6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

46° - 52°

ZUGEL. DACHNEIGUNGEN



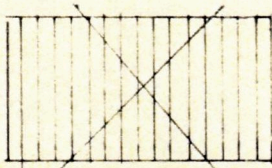
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT



ÖFFENTL. GRÜNFL. (ORTSRANDEINGRÜNUNG)

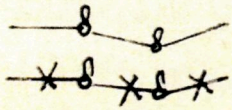


KINDERSPIELPLATZ



ZUM ABBRUCH VORGESEHENES GEBÄUDE

# HINWEISE UND NACHR. ÜBERNAHMEN



BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG  
 FLURSTÜCKSNUMMERN

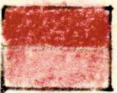
235



BEST. HAUPTGEBÄUDE



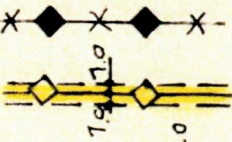
BEST. NEBENGEBÄUDE



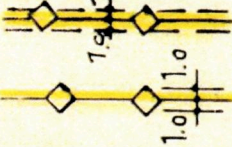
VORGESCHLAGENE NEUBAUTEN



STANDORTVORSCHLAG FÜR PKW-GARAGEN MIT STELLPLATZ



ABZUBAUENDE 1 KV-FREILEITUNG-LEW



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LEW-KABEL)



BESTEHENDE 20-KV-KABELLEITUNGEN -LEW  
 (MIT SCHUTZSTREIFEN)



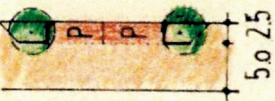
BEST. TRAFOSTAT. NR. 560 R-LEW



UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM  
 DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN



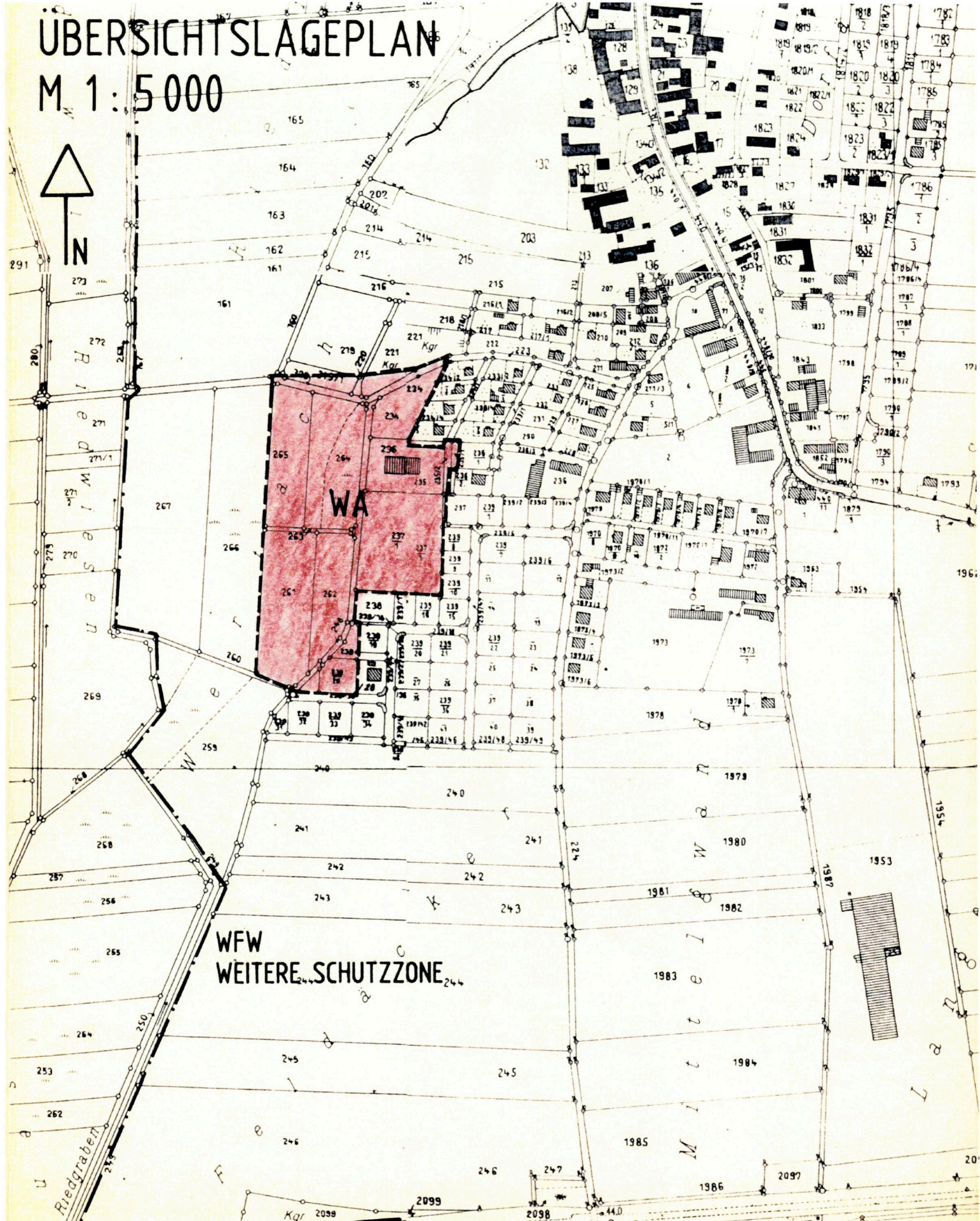
WEITERE SCHUTZZONE -ZWECKVERBAND „WASSERVER-  
 SORGUNG FRÄNKISCHER WIRTSCHAFTSRAUM“



ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE MIT ÖFFENTL. GRÜNFL. (STRASSEN-  
 BEGLEITGRÜN UND LÄNGSPARKPLÄTZEN)

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5 000



WF  
WEITERE SCHUTZZONE

WA

Riedgraben

Mitteln