

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : "RIEDFELD - SÜD"



GEMEINDE GENDERKINGEN

LANDKREIS DONAU - RIES

NEUSÄSS, den 07.02.2006
geändert, den 21.02.2006
geändert, den 04.04.2006
geändert, den 30.05.2006



Steinbacher-CONSULT

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>

eMail: info@Steinbacher-Consult.com



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

ZET/Ma/MM/JÖ S4-05

Die Gemeinde Genderkingen, Landkreis Donau - Ries, erlässt aufgrund der §§ 1 - 4, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl.IS.1359), (Übergangsregelung nach dem EAG- Bau 2004) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), folgenden Bebauungsplan für das Baugebiet: "**Riedfeld - Süd**" als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000
mit Übersichtsplan M 1 : 25 000
Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5000
Zeichenerklärung
Verfahrensvermerke
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher - Consult mbH & Co. KG, Richard - Wagner - Str. 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan vom 07.02.2006 (in der Fassung vom 30.05.2006), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
- (2) Im Geltungsbereich sind nur Einzel- / Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse II (I+D) (Zahl ohne Kreis; wobei das II. Geschoss im Dachraum liegen muss), gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse II (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können sie an anderer Stelle, innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

7 Grünordnung

- (1) Jegliche Begrünung ist standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden.

Vorgeschlagene Arten:

Bäume I. Ordnung	
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea

Bäume II. Ordnung	
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wacholder	Juniperus communis
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(2) Ortsrandgestaltung

Am westlichen und südlichen Ortsrand, sowie am nördlichen Rand zur Landwirtschaft ist, wie im Plan dargestellt, eine Randeingrünung des Baugebietes auf Privatgrund, als geschlossene Baum- und Strauchbepflanzung in einer Mindestdiefe von 5,00 m zu errichten. Es ist darauf zu achten, dass die Grünpflanzstreifen von jeglicher Beeinträchtigung, wie Lagerbereiche usw. freigehalten werden. Formhecken sind nicht zulässig. Pflanzraster siehe Punkt 3.

(3) Die Ortsrandeingrünung im Westen ist, wie im Plan dargestellt, als optisch wirksame Baum- und Strauchkulisse auf Privatgrund zu erstellen, wobei die Erstpflanzung durch die Gemeinde erfolgt. Das Pflanzraster beträgt 2,00 m längs und 1,50 m quer. Alle 12 Meter ist ein Hochstamm oder alternativ drei Heister zu pflanzen.

(4) Für die Pflege, den Unterhalt, sowie den Ersatz bei Ausfall der Pflanzen ist der Grundstücksbesitzer zuständig.

8 Ausgleichsflächen

Für die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan werden ökologische Ausgleichsflächen notwendig.

Der Ausgleich erfolgt auf den Gemeindegrundstücken Flur Nr. 285 / 286 und 287 in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, durch Abbuchung vom Ökokonto (nordwestlich der Ortslage, siehe Anlage Lageplan).

9 Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet „Riedfeld - Süd“ 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.

Die Schutzgebietsverordnung kann in der Gemeinde Genderkingen und im Landratsamt Donau - Ries in Donauwörth eingesehen werden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Laut Verbotskatalog sind Schächte für Wärmepumpenanlagen (Grundwasser) nicht zulässig.
- Sickerschächte für die Niederschlagswasserversorgung sind laut Verbotskatalog nicht möglich.
- Die Abwasserleitungen müssen absolut dicht ausgeführt werden. Auf die einschlägigen Merkblätter des ATV, z.B. A-142 (Abwasserkanäle und Leitungen in Wassergewinnungsgebieten) wird verwiesen.
- Die Straßen sind gemäß RiStWag auszubauen.

Für die Lagerung wassergefährlicher Stoffe (z.B. Heizöl) gelten die verschärften Bedingungen VawSF.

Der Zweckverband WFW (Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum) ist rechtzeitig in die Planung der Abwasseranlagen mit einzubinden.

10 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Genderkingen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und der Schreinerei sind die erforderlichen Abstände gemäß schalltechnischer Untersuchung der Fa. A. Kottermair vom 25.11.2005, eingehalten (Lärm und Geruch).

III. Örtliche Bauvorschriften

11 Gestaltung der Gebäude

- (1) Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zugelassen, gemäß der Festsetzungen in der Planzeichnung. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Im westlichen Bereich (westlich Schulstraße) ist eine Abweichung um max. 5° zulässig.
- (2) Dachneigung: Satteldächer 42° - 53°
 Pultdächer 15° - 20°
- (3) Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden sind nur rotfarbige Dachziegel oder Betondachplatten zugelassen.

Für die Nebengebäude und Pultdächer dürfen auch andere, zweckentsprechende Eindeckungsmaterialien und Dachformen verwendet werden.

(4) Dachaufbauten (Gauben)

Dachgauben sind nur bei Satteldächern zugelassen.

Bei Errichtung von mehreren Dachgauben pro Dachseite, darf die Einzelgaube max. 1,60 m breit sein und die Summe der Gauben max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen.

Bei der Errichtung von einer Gaube pro Dachseite, darf die Gaube max. 3,0 m breit sein.

Zwerchgiebel und Zwerchgauben müssen mit Ihrem First min. 1,00 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Die Dacheindeckung hat mit dem selben Material wie beim Hauptgebäude zu erfolgen.

(5) Kniestock, Dachüberstand

Die Kniestockhöhe bei Satteldachhäusern darf max. 0,50 m betragen, gemessen von OK-Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwand mit UK-Sparren.

Dachüberstände sind zulässig und zwar an der Traufe max. 0,50 m (ohne Dachrinne) und am Ortgang 0,30 m.

(6) Firsthöhen, Wandhöhen, Sockelhöhen

Die Gebäude mit II (I + D) - Satteldach, dürfen eine max. Wandhöhe von 4,20 m nicht überschreiten, gemessen von OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Sparren.

Bei den Gebäuden mit II - Pultdach, ist eine max. Wandhöhe an der Traufe von 5,60 m, gemessen über dem natürlichen Gelände, zulässig.

Die Sockelhöhe (OK-Fußboden EG) darf max. 0,80 m über OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.

(7) Fassadengestaltung

Die Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit hellem Putz oder Holzverkleidung auszuführen. Farbige Fassadenanstriche dürfen nur in hellen Farbtönen ausgeführt werden. Anstriche und Baustoffe mit greller oder glänzender Oberfläche (z.B. Glasbausteine) sind nicht zugelassen.

(8) Blockhäuser sind nicht zulässig.

(9) Solaranlagen sind zulässig und dürfen nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

12 Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

- (1) Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ - Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit 2 Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) zählt nicht als Stellplatz.
- (2) Garagen und Carports sind mind. 5,0 m, max. 10,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten.

13 Einfriedungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien als Holzzäune oder Eisenzäune auszuführen. Mauern sind nicht zugelassen.
- (2) Die Einfriedung am Westrand, entlang des landwirtschaftlichen Weges, muss mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt, innerhalb des Baugrundstückes errichtet werden (innerhalb der Ortsrandeingrünung).

14 Versorgungsanlagen

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

15 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt, gemessen in der Grundstücksmitte.
- (2) Hinweis
Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 2 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- (2) Für diesen Bebauungsplan wird die Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau zugrundegelegt. Bebauungsplanverfahren die eingeleitet sind und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erstellt werden. d.h. die Umweltprüfung entfällt.

Genderkingen, den 04.07.2006

.....
J. Schilke, 1. Bürgermeister



Anlage 1: Lageplan Ökokonto

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2004 hat vom 16.07.2004 bis 30.07.2004 stattgefunden.

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.03.2006 bis 22.03.2006.

- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.02.2006 bis 24.03.2006 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2006 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2006 bis 26.05.2006 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2006 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Genderkingen, den 04.07.2006

.....
 J. Schilke, 1. Bürgermeister



Ausfertigung der Satzung:

Gemeinde Genderkingen, den 04.07.2006

.....
 J. Schilke, 1. Bürgermeister



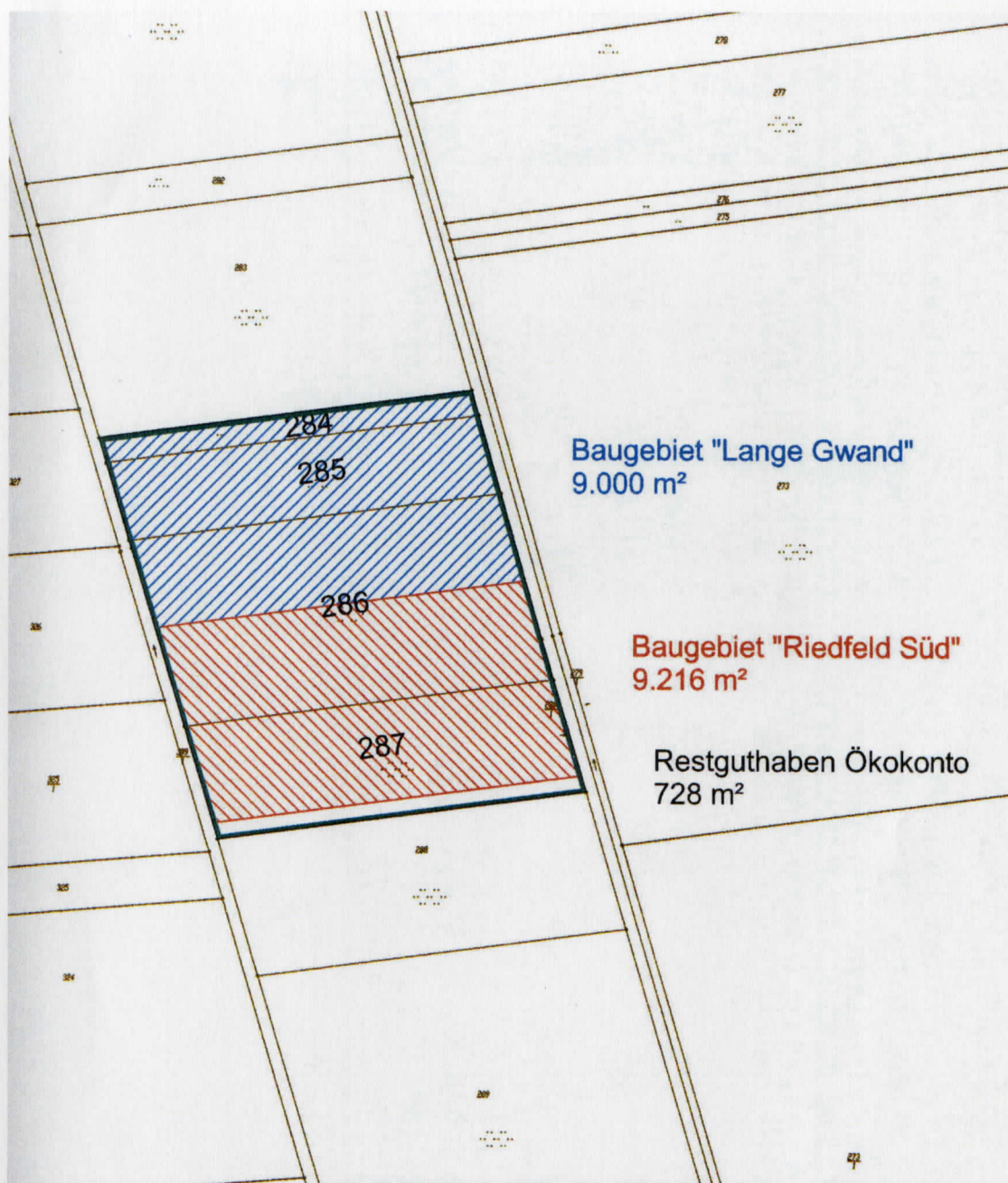
- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „An der Wertach“ in dessen von diesem Bebauungsplan überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Gemeinde Genderkingen, den 05.07.2006

.....
 J. Schilke, 1. Bürgermeister



Anlage 1



GEMEINDE GENDERKINGEN

BEBAUUNGSPLAN "RIEDFELD - SÜD"

Ökokonto

04.04.2006

 **Steinbacher - CONSULT**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>

eMail: info@Steinbacher-Consult.com

