

KREIS DILLINGEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
GUNDELFINGEN A.D. DONAU

GEMEINDE HAUNSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**“ S C H L O S S Ä C K E R “**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Stand 16.11.2006/18.01.2007



**Architekturbüro Machon**  
Eichenstraße 51  
73486 Adelmansfelden  
Tel 07963/8111 • Fax 07963/1343  
info@machon-architekten.de  
<http://www.machon-architekten.de>

in Zusammenarbeit mit:  
Ulrich Haag  
Freier Landschaftsarchitekt  
73432 Aalen

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Ausnahmen i. S. v. §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Grünfläche § 9 (1) 1 BauGB
    - 1.2.1 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: - Obstbaumwiese -  
Bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z.B. Einfriedigungen) oder Befestigungen sind nicht zulässig.
    - 1.2.2 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: - Feldhecke -  
Bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z.B. Einfriedigungen) oder Befestigungen sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ)  
gemäß §19 und 20 BauNVO  
Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.
3. **Bauweise** § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.  
ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. **Zahl der Vollgeschosse** § 16 und 20 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb.

**5. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage § 9 (2) BauGB**

5.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Wandhöhen (gem. Art 6 Abs. 3 BayBO):

Die max. Wandhöhe baulicher Anlagen darf 4,00 m nicht überschreiten.  
Als festgelegte Geländeoberkante gilt die festgesetzte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH).

Firsthöhen der Hauptgebäude:

Die max. Höhe der Hauptgebäude darf 8,50 m nicht überschreiten.  
Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH)  
Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes

Firsthöhen der Garagen und Nebengebäude:

Die max. Höhe der Garagen und Nebengebäude darf bei giebelständiger Grenzbebauung 6,00 m nicht überschreiten.  
Unterer Bezugspunkt: Rohdecke  
Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes.

5.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB

Die im Lageplan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von + 10 cm zulässig.

5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen § 1a (2) u. § 9 (2) BauGB , §18 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 0,5 m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden. Nur in Ausnahmefällen darf dies durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen.

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Hausteil auf maximal 1 Wohnung beschränkt.

**7. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig. Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

**8. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

8.1 Stellplätze, Garagen und Carports § 12 (6) BauNVO

Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen.

## 8.2 Sonstige Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Abstand von der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des Art. 63 BayBO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen.

## 9. Pflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB

### 9.1 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können auf Grund der realisierten Grundstückerschließung (Garagenzufahrt, Stellplätze) geringfügig verschoben werden, soweit die der Ausweisung zu Grunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt (geeignete Baumarten siehe Pflanzliste Hinweise, Ziffer 3).

Die Erstpflanzung ist im Zuge der Erschließungsarbeiten von der Gemeinde Haunsheim durchzuführen. Die Pflege bzw. Ersatzpflanzungen sind von den Grundstücksbesitzern zu übernehmen.

### 9.2 Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche des WA-Gebietes ist ein standortgerechter, Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die als Pflanzsymbol ausgewiesenen Bäume werden bei Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet (geeignete Baumarten siehe Pflanzliste Hinweise, Ziffer 3).

## 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

### 10.1 Öffentliche Grünfläche – pfg1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen. 30 % der Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll höchstens 10% der Gesamtpflanzung betragen (geeignete Baum- und Gehölzarten siehe Pflanzliste Hinweise, Ziffer 3).

Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Zwischen den Pflanzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 4 m freizuhalten.

### 10.2 Öffentliche Grünfläche – pfg2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen. Diese Flächen sind als Streuobstbereich mit Obstbaum-Hochstämmen zu pflanzen (ca. 1 Obstbaum/100 qm), zu pflegen und zu unterhalten.

Abgehende Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen (geeignete Baumarten siehe Pflanzliste Hinweise, Ziffer 3).

Die übrigen Flächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Zwischen den Pflanzungen und den angrenzenden Flächen ist ein Abstand von mind. 4 m freizuhalten.

**11. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB**

**11.1 Öffentliche Grünfläche – pfb**

Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

**12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB**

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl 1997, S. 433), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl 2002, S. 962)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 IS. 58)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

#### **1. Dachgestaltung Art. 91 (1) 1 BayBO**

##### **1.1 Dachform**

Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig.

##### **1.2 Dachdeckung**

Die geeigneten Dächer sind mit naturroten Ziegeln- oder Betondachsteinen zu decken.

Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

##### **1.3 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

##### **1.4 Dachaufbauten**

Die Dachgauben sind als Schleppegauben oder Giebelgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gesamttrauflänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Breite einer einzelnen Gaube darf höchstens 1,5 m betragen.

Die Gauben müssen waagrecht von der Außenwand gemessen folgende Mindestabstände einhalten:

- 0,50 m zur Traufe,
- 1,50 m zum First und
- 2,00 m zu den Ortgängen.

#### **2. Einfriedigungen Art. 91 (1) 4 BayBO**

Für Einfriedigungen sind Mauern, Zäune oder einreihige Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke zulässig.

Die Einfriedigungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedigung).

**3. Garagenzufahrten Art. 91 (1) 3 BayBO**

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

## C. HINWEISE

### 1. Hinweis auf archäologische Funde

Auf Forderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden von der Gemeinde Haunsheim im Geltungsbereich des Gebietes „Schlossäcker“ Sondagen durchgeführt. Nach Auswertung der Grabungen gilt das Gebiet als befundfrei.

### 2. Hinweis auf Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind zu dulden. Auch der Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des täglichen Futterholens) ist hinzunehmen.

### 3. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Geeignete Gehölzarten für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen:

#### Pflanzliste Straucharten

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Pflanzliste Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Pflanzliste Obstbäume

Bittenfelder
Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Maunzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Öberösterreichischer Wasserbirne

### 4. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer gemäß §126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und dem Zubehör, sowie Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschlie-

ßungsanlagen, Straßennamen- und Verkehrsschilder auf seinem Grundstück zu dulden.

#### **5. Hinweis auf Baugrundverhältnisse**

Die Beschaffenheit des Bodens, die hydrogeologischen Verhältnisse sowie Aussagen zur Gründung von Bauwerken sind der Baugrunduntersuchung und der Gründungsberatung zur Erschließung des Baugebietes „Schlossäcker“ vom 18.10.06 des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co.KG zu entnehmen.

Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung Haunsheim eingesehen werden.

#### **6. Hinweis auf Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung**

Auf Grund der Verlegungstiefe des Abwasserkanals müssen Untergeschosse der Gebäude bei Bedarf über private Hebeanlagen entwässert werden.

Das Dach- und Oberflächenwasser darf nicht an den Abwasserkanal sondern muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Auf Grund der Verlegungstiefe des Regenwasserkanals können Drainagen nicht ausgeführt werden. Das Kellergeschoss ist aus WU-Beton („Weiße Wanne“) herzustellen.

#### **7. Hinweis des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der „Unteren Brenzgruppe“**

Die Versorgung des Wohngebietes „Schlossäcker“ mit Trinkwasser ist gesichert. Die Überprüfung des Versorgungswasserdrucks hat ergeben, dass im Normalbetrieb Druckschwankungen von 2,1 bis 2,8 bar auftreten können. Da der Versorgungsdruck von 2,5 bar somit nicht gewährleistet werden kann, wird den Grundstücksbesitzern empfohlen, bei Bedarf eine Druckerhöhungsanlage einzubauen.

#### **8. Hinweis zu den Höhenangaben**

Sämtliche Höhen beziehen sich auf das neue System über NN.

Die Höhenlinien basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des ursprünglichen Geländes. Nach Realisierung der Erschließung kann es zu einem veränderten Verlauf des Geländes kommen. Es wird den Bauherren dringend empfohlen, vor der Planung des Bauvorhabens eine Höhenaufnahme durchzuführen.

Die Angabe der geplanten Höhen der Verkehrsanlagen ist unverbindlich aus der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Dippold+Gerold übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

Die Geländeaufnahme wurde vom Ingenieurbüro Dippold+Gerold mit Sitz in 89407 Dillingen a. d. Donau, Oberer Quellweg 62a durchgeführt.

Gefertigt: Adelmansfelden, den 16.11.2006/18.01.2007  
Dipl.-Ing. Barbara Machon, Freie Architektin

In Zusammenarbeit mit: Ulrich Haag, Freier Landschaftsarchitekt  
Glashütte 8, 73432 Aalen