

GEMEINDE MEDLINGEN
ORTSTEIL OBERMEDLINGEN

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„ A N D E R W A N N E “

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Stand 16.03.2009

**Architekturbüro
Walter K. Büschl
Nik.-Lenau-Str. 8
89423 Gundelfingen
Tel. 0 90 73 / 70 61
Fax 0 90 73 / 70 62
E-Mail: wbueschl@web.de**

in Zusammenarbeit mit:
Ulrich Haag
Freier Landschaftsarchitekt
Glashütte 8
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: - Verkehrsgrün -

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen) oder Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Erdaufschüttungen für Geländeausgleich.

1.2.2 private Grünfläche Zweckbestimmung: - Ökologische Ausgleichsfläche -

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen) oder Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Erdaufschüttungen für Geländeausgleich.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §19 und 20 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 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

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 8,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante in Straßenmitte.
Oberer Bezugspunkt: Höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes.

Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von + 20 cm zulässig.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 0,50 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 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 4 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des Art. 63 BayBO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedungen.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindung § 9 (1) 25a und 25b BauGB

9.1 Pflanzgebot südlich des Radweges am nördlichen sowie am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können aufgrund der Grundstückerschließung mit Garagenzufahrt und Stellplätzen geringfügig verschoben werden.

9.2 Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 300 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 außerhalb der ausgewiesenen Grünflächen werden bei Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

9.3 Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken

Die im Plan dargestellten, vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

10.1 Befestigte Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen

In der Gemeinde Medlingen ist das Kanalnetz als Trennsystem vorhanden. Die Straße „An der Wanne“ ist ausgebaut und wird im Trennsystem entwässert. Auch die neue Stichstraße wird im Trennsystem entwässert.

10.2 Befestigte Flächen der privaten Grundstücksflächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist breitflächig zur Versickerung anzuleiten. Ein Anschluss dieser Flächen an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

10.3 Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken punktuell (Sickerschacht) bzw. großflächig (Sickermulde) zu sammeln und zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss der Dachflächen an den öffentlichen Abwasserkanal ist nicht zulässig.

10.4 Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischenzulagern und weiterzuverwenden.

11. **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 B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E V O R S C H R I F T E N

Gesetzliche Grundlagen

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588)

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

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen der BayBO.

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

1. Dachgestaltung Art. 81 (1) 1 BayBO

1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Für Nebengebäude sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und der Nebengebäude mit einer Dachneigung von 18° bis 48° sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung unter 18° sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht von der Außenwand gemessen folgende Mindestabstände einhalten:

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

2. Einfriedungen Art. 81 (1) 5 BayBO

Für Einfriedungen sind Zäune oder einreihige Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke zulässig.

Die Einfriedungen 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. 81 (1) 3 BayBO

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

C HINWEISE

1. 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 Uhr abends (während der Erntezeit oder das tägliche Futterholen) ist hinzunehmen.

2. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes

Für die Ableitung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

3. Hinweis auf Gebäudeentwässerung

Aufgrund der topografischen Lage und der Lage der EFH ist es möglich, dass die Untergeschosse der Gebäude nicht mehr im freien Gefälle entwässert werden können. Die Entwässerung muß dann durch hauseigene Hebeanlagen erfolgen.

4. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Pflanzliste Bäume und Sträucher

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus mas / sanguinea (schwach giftig)
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittenfelder Sämling
	Brettacher
	Gewürzluiken

	Hauxapfel Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Frühe von Trévoux
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapspflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Braune Leberkirsche Dolls Langstieler Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Querfurt Schneiders Späte Knorpel

5. 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 Erschließungsanlagen, Straßennamen- und Verkehrsschilder auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Hinweis auf Baugrundverhältnisse

So weit durch bisherige Grabungen bekannt, sind versickerungsfähige durchlässige Kiesschichten erst in einer Tiefe ab ca. 2,50 m anzutreffen. Dies kann bei den einzelnen Grundstücken auch stark nach unten abweichen, deshalb hat der Grundstückserwerber selbst für die entsprechende Tauglichkeit der Versickerung auf seinem Grundstück zu sorgen.

Gefertigt:

Gundelfingen, den 16.03.2009
Architekturbüro Walter K. Büschl,
Nik.-Lenau-Str. 8, 89423 Gundelfingen

in Zusammenarbeit mit:

Ulrich Haag, Freier Landschaftsarchitekt,
Glashütte 8, 73432 Aalen

