

Bebauungsplan „Mühläcker/Kiesgrube Gemeinde Blindheim“

Die Gemeinde Blindheim, Lkr. Dillingen a.d. Donau, erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) vom 28.04.1993 der Baunutzungsverordnung BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, des Art. 96, Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan als Satzung.

Satzung incl. 3. Änderung

§1 SATZUNG

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Architekturbüro Walter Baumann, Bergheim, ausgearbeitete Bebauungsplan. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26. Nov. 1996, der Satzung sowie der Begründung vom 26. Nov. 1996.

§ 2 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,4

2.2 GFZ, 0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,5

2.3 I + D Höchstgrenze 2 Vollgeschoße zulässig, von denen eines im Dachgeschoß zu liegen hat.

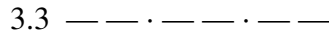
2.4 II 2 Vollgeschoße bis zur Traufe zulässig.

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 0 Offene Bauweise



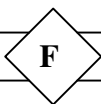
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind max 2 Wohneinheiten zulässig.



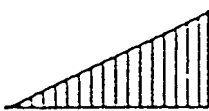
Baugrenze

4. Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

4.1  Öffentliche Verkehrsflächen

4.2  Fuß- und Radweg

4.3  Ruhender Verkehr

4.4  Das eingetragene Sichtdreieck ist von Baulichkeiten jeder Art, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Geplante Bäume innerhalb der Sichtdreiecke müssen einen Astan-satz von mind. 2,30 m aufweisen.

4.5  Straßenbegrenzungslinie

4.6  Flächen für den Gemeindebedarf

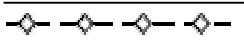
Zweckbestimmung

4.7  Kindergarten

4.8  Mehrzweckhalle






5. Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1  20 KV-Freileitung




5.2  20 KV-Freileitung mit Schutzzone

5.3  Trafostation geplant






6. Grünordnung, Grünflächen

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 6.1 |  | Öffentliche Grünflächen |
| 6.2 |  | Spielwiese Anger |
| 6.3 |  | Sportplatz |
| 6.4 |  | Tennisplatz |
| 6.5 |  | Freizeit und Erholung |

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | Straßenbegleitgrün mit Standortfestlegung eines einheimischen Baumes |
| 7.2 |  | zu pflanzende einheimische Bäume und Sträucher |
| 7.3 |  | Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen als Flächenpflanzung zwischen Sportgelände und allgemeinem Wohngebiet (WA). Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden derart gepflanzt, daß ein geschlossener Pflanzgürtel entsteht. |
| | | Bäume Stammumfang 18-20 cm oder 20-25 cm, 1St./50qm |
| | | Sträucher 2 x verpflanzt, 80-100 cm hoch, 1St./qm |

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- | | | |
|-----|---|---|
| 8.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 8.2 |  | Einzuhaltende Firstrichtung |
| 8.3 |  | Maßangabe in Meter, z. B. 6,5 |
| 8.4 |  | Zukünftig entfallende Grundstücksgrenzen |
| 8.5 |  | Vorschlag zur Grundstückseinteilung |

§3 FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Bauliche Gestaltung

| | |
|-------------------------------------|--|
| Dachform und Dachneigung | <p>Satteldach, Dachneigung I+D 40-52 Grad, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Satteldach, Dachneigung II 18-35 Grad, innerhalb des Sportgeländes.</p> |
| Dacheindeckung | <p>Pfannen naturrot oder Biberschwanzziegel naturrot.</p> |
| Dachaufbauten | <p>Dachaufbauten sind nur auf den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig. Dabei können Schleppe- oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Hauptgebäude ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Bei Schleppegauben dürfen die Breite der Gaube 3,00 m und die Höhe 1,35 m bis OK Sparren und bei Giebelgauben die Breite 3,00 m und die Gesamthöhe 2,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.</p> <p>Die Gesamtgaußenlänge bei Schleppe- und Giebelgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss zwischen 35 Grad und 48 Grad liegen und die der Schleppegauben zwischen 20 Grad und 40 Grad. Es dürfen je Dachfläche von Hauptgebäuden höchstens zwei Giebel- oder Schleppegauben angebracht werden.</p> <p>Ausführung: gemauert, verputzt, oder mit Holz verkleidet, mit Ziegeleindeckung wie Hauptdach.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> |
| Kniestock | <p>Die Höhe des Kniestockes, gemessen von OK Rohdecke über dem Erdgeschoss bis OK Fußpfette, darf ein Maß von 0,65 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit einer Außenbreite bis zu 9,00 m, außer bei Zwiestockgebäuden, wird eine Kniestockhöhe von 0,90 m, gemessen von der OK Rohdecke über dem Erdgeschoss bis OK Fußpfette, zugelassen. Bei Gebäudeversatz (Rücksprünge) ist die Decke über dem Erdgeschoss bis zur Gebäudeaußenkante vorzuziehen bzw. abzuschalen, damit auch in diesen Bereichen nur eine Kniestockhöhe von höchstens 0,65 m bzw. 0,90 m sichtbar bleibt.</p> |
| Höhenlage der Gebäude, Auffüllungen | <p>Die Höhe der OK Erdgeschossrohfußboden, bezogen auf die OK Straße bzw. Gehweg an der Begrenzungslinie, darf 0,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Grenzgebäude sind gemäß Art. 7 BayBO ab Oberkante künftigem Gelände zu erstellen.</p> <p>Bezugspunkt ist Achse Einfahrt an der Straßenbegrenzungslinie. Das künftige Gelände der Grundstücke darf bis höchstens Oberkante Fahrbahn aufgeschüttet werden. In den Bauvorlagen ist das vorhandene und geplante Gelände entlang der Gebäudeumfassungswände mit Angabe der Höhekoten bezogen auf Normalnull unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke und der zugehörigen Erschließungsstraße darzustellen.</p> |

Dachüberstände Dachüberstände und Gesimse sind zulässig, jedoch einheitlich am ganzen Gebäude zu gestalten.
Dachüberstände werden am Ortgang bis 0,40 m, an der Traufe bis 0,60 m (gemessen von der Außenkante Außenwand bis Außenkante Dachrinne) zugelassen.

1.1 Garagen sind den Hauptgebäuden in Dachform, Dachneigung und Eindeckung gestalterisch anzugleichen.

Bei Grenzbebauung müssen die Gebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen.

Garagen und Stellplätze

Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Für jede weitere Wohnung ist zusätzlich ein Stellplatz oder eine Garage zu erstellen.

Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend der BayBO errichtet werden.

Entlang der Baugrenze zur DLG 32 dürfen jedoch keine Garagen und Nebengebäude außerhalb dieser Baugrenze errichtet werden.

Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und das gleiche Dacheindeckungsmaterial, auch die gleiche Farbe haben.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zur Größe von 30 cbm zulässig; Ausführungen wie Hauptgebäude oder auch Holzbauweise.

1.3 Außenwände sind zu verputzen (glatte Putze) oder mit Holz zu verkleiden. Es sind helle unaufdringliche Farben zu verwenden.
Die Wände können in Mauerwerk oder in Holz ausgeführt werden.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von einfachen senkrechten Holzzäunen (Lattenzäune) und in der ortsüblichen Art auszuführen (kein Jägerzaun).

Sockel sind zur Abgrenzung der Gehwege oder Straßenflächen nur bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig (über Gehweg oder Straße).

Einfriedungen zur Straßenseite sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m (incl. Sockel) zulässig.

Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen.

Die Grundstücke sind entlang der Kreisstraße mit einer torlosen Einfriedung zu versehen. Direkte Zufahrten in diesem Bereich werden nicht zugelassen.

Unterirdische Stützbauwerke aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom privaten Grundstückserwerber bzw. Grundstücksbesitzer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechte geltend gemacht werden.

2.2 Für die Umgrenzung des Sportgeländes ist ein sockelloser Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,30 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

2.2.1 Für die Umgrenzung der Tennisplätze ist ein sockelloser Maschendrahtzaun (Ballfanggitter) mit einer Höhe von max. 4,00 m, gemessen an der Oberkante Tennisplatz, zulässig.

3. Grünordnung

- 3.1 Je Grundstück ist mindestens 1 großkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen und sorgfältig zu unterhalten.

Geeignete Bäume: z.B. Stieleiche, Linde, Esche, Eberesche, Hainbuche sowie alle heimischen Obstbaum-Hochstämme.

Zur weiteren Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden (siehe Pflanzliste).

Am nördlichen Rand der Bebauung ist das Wohngebiet durch dichte Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen.

- 3.2 Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

- 3.3 Die Anlage der Wiesenflächen und Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern hat die Gemeinde Blindheim zu gewährleisten.

- 3.4 Artenauswahl der Neupflanzung (Pflanzliste)

In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten zugelassen:

| | | | |
|--------|------------|---|---------------------|
| Bäume: | Feldahorn | - | Acer campestre |
| | Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| | Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| | Esche | - | Fraxinus excelsior |
| | Stieleiche | - | Quercus pedunculata |

Obstbäume, z.B. Kirsche (Hochstamm)

Pflanzgröße: 3 x verpflanzt, Höhe 350 - 400cm

Stammumfang mind. 18 - 20cm oder 20 - 25cm

Obstbäume nur als Hochstamm.

| | | | |
|------------|---------------|---|---------------------------------|
| Sträucher: | Haselnuß | - | Corylus avellana |
| | Hartriegel | - | Comus sanguinea |
| | Heckenkirsche | - | Lonicera coerulea |
| | Schneeball | - | Viburnum lantana |
| | Wildrosen | - | Rosa canina und Rosa rubiginosa |
| | Schlehe | - | Prunus spinosa |

Obststräucher, z.B. Brombeere

Pflanzgröße 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100cm.




4. Befestigung von Flächen:

Hofflächen, Garagenzufahrten und Parkflächen sind wasserdurchlässig (Pflaster oder Schotter usw.) zu befestigen.

5. Versorgungsleitungen:

Um die oberirdische Gebäudeeinführung der Fernsprechleitungen zu vermeiden sind auf Kosten der Bauherren ein geeignetes Leerrohr vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.

§4 HINWEISE

1. Petersruhstraße Straßenbezeichnung
2. 894 Flurstücknummer, z.B. 894
3.  Grundstücksgrenze
4. Mühläcker Flurbezeichnung
5.  bestehende Wohngebäude
6.  bestehende Nebengebäude
7. 414.76 Örtlicher Höhenpunkt (über NN), z. B. 414.76 ü. NN
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern.
9. Sämtliche Gebäude sind gegen mögliche hohe Grundwasserstände abzusichern. Gegebenenfalls sind bei der Gründung Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
10. Da der Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes im und am Rande des Dorfgebietes liegt, sind zeitweise Immissionen möglich, welche als belästigend empfunden werden können. Dies sind vor allem landwirtschaftliche Immissionen und solche von den bestehenden Sportanlagen und müssen hingenommen werden.
11. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, 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 frei gibt 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.

§5 DER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Blindheim, den 20.12.1996

1. Bürgermeister



Gemeinde Blindheim


3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühläcker/An der Kiesgrube“, Gemarkung Blindheim

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.06.2002 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mühläcker/An der Kiesgrube“, Gemarkung Blindheim, gemäß §10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan samt Satzung und Begründung wurde am 07.08.2002 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt, Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 10, Zimmer 15, und in der Gemeindekanzlei von Blindheim, Weiherbrunnenstraße 9, 89434 Blindheim, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung im VG-Spiegel der Wochenzeitung-Extra (Amtsblatt) vom 08.08.2002 hingewiesen. Während der Auslegungszeit können Bebauungsplan, Satzung und Begründung zu den üblichen Amtsstunden von Jedermann eingesehen werden.

Blindheim, den 09.08.2002




Günther
1. Bürgermeister



GEMEINDE BLINDHEIM

ÄNDERUNG 2 DES BEBAUUNGSPLANES
FÜR DAS GEBIET:

MÜHLÄCKER AN DER KIESGRUBE

M.=1:1000

26. NOV. 1996

W. Baumann
WALTER BAUMANN DIPL. ING. (FH) ARCHITEKTURBÜRO
NORDHOLZSTRASSE 19 89426 BERGHEIM TEL 09076/621

ERGÄNZT 20.07.1995
GEÄNDERT 03. MAI 1996
ERGÄNZT 14. NOV. 1996
28. FEBR. 1995

FAX 09076/2254

