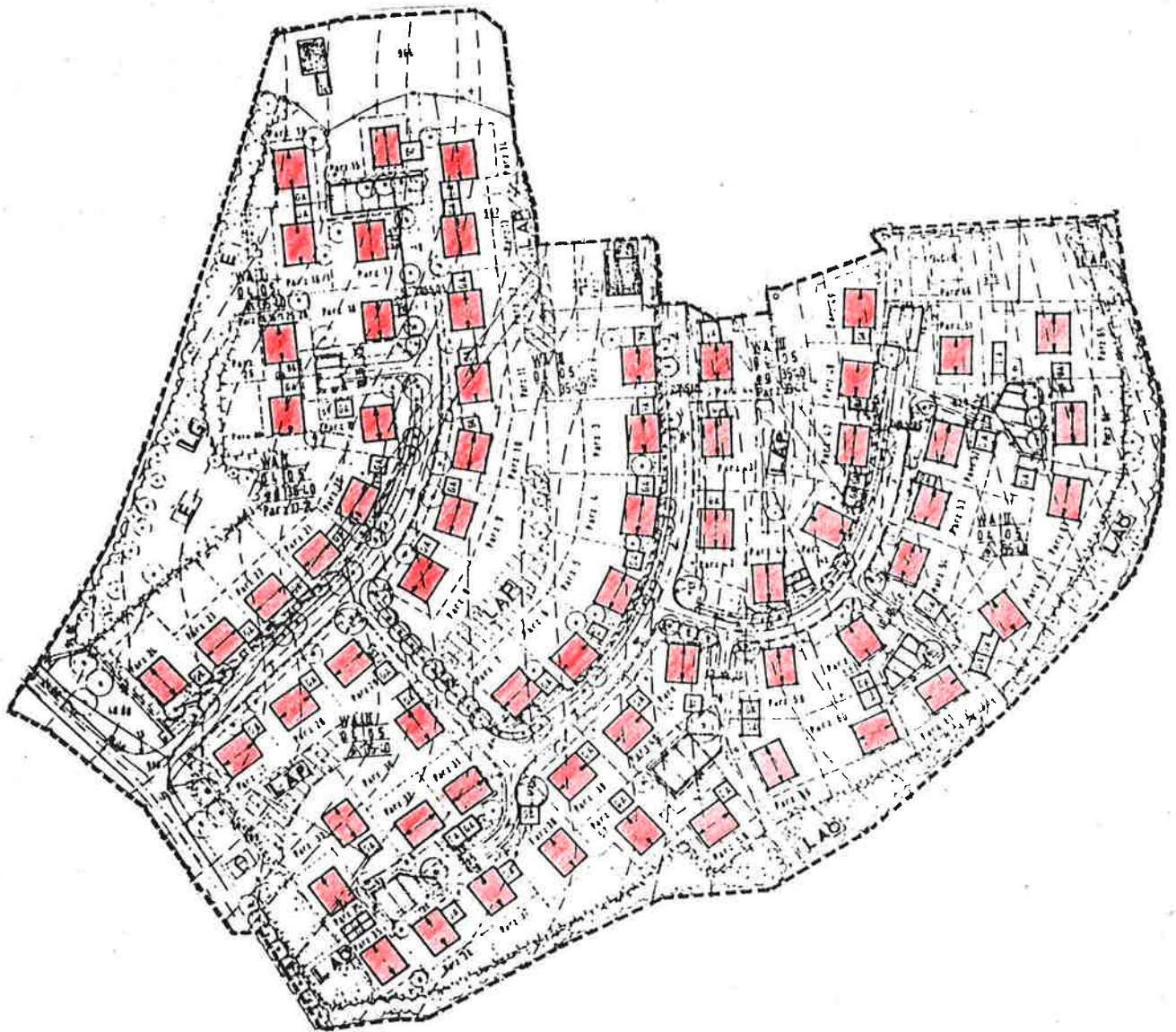


# BEBAUUNGSPLAN AM BURSCHEL II

IN  
8865 HAINSFARTH

Flurstücksnummern: 959/6, 966 - 971, 967/1, 975, 975/1



ARCHITEKTURBÜRO PENKA

8867 OETTINGEN  
MUNNINGER STRASSE 5a  
TELEFON 09082-2028  
FAX 09082-4203

8708 GERBRUNN  
OTTO-HAHN-STRASSE 126  
0931-701667  
0931-701523

**BEBAUUNGSPLAN  
AM BURSHEL II**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

- ◆ **SATZUNG** (Seiten 1 - 11)
- ◆ **BEGRÜNDUNG** (Seiten 1 - 5)
- ◆ **LAGEPLAN** M 1:25 000
- ◆ **BEBAUUNGSPLAN** M 1:1 000

Bebauungsplan: "Am Burschel II" Gemeinde Hainsfarth

Landkreis Doanau-Ries

Die Gemeinde Hainsfarth erläßt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 18. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung

geändert am 16.06.92  
geändert am 03.08.92

Festsetzung:

1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2) Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung Bau NVO i. d. F. vom 23.01.1990, BGBl I. S 132.

Ausnahmen nach Absatz 3 sind nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

31.1

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Untergeschoß liegen muß; bedingt durch das natürliche Hanggelände.

3.2.

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wobei Aufenthaltsräume im Untergeschoß nur dann zulässig sind, wenn das natürliche Gelände nicht verändert werden muß.

- 3.3.            0.4.                            Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO
- 3.4.            0.5.                            Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 BauNVO

4. Bauweise                    (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
    (§§ 22/23 BauNVO)

- 4.1.            O                            offende Bauweise
- 4.2.            eg                            einseitig geschlossene Bauweise an der  
    nördlichen Grundstücksgrenze gem. § 22 Abs. 3  
    BauNVO für Parz.Nr.39 - 44; 17 - 19; 20 - 24
- 4.3.            Δ                            nur Einzelhäuser zulässig mit bis zu zwei Woh-  
    nungen
- 4.4.            .....                            Baulinie
- 4.5.            - - - - -                            Baugrenze
- 4.6. Gebäude am Hang

Das Gelände zwischen Straße und Bau ist so zu gestalten, daß die Geländeneigung bergseitig höchstens 10 % durch Abgrabung, talseitig höchstens 10 % durch Aufschüttung beträgt. An- und Abböschungen sind so auszuführen, daß sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Stützmauern sind nur zwischen den Gebäuden zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptfirstrichtung



5.2 Dachgestaltung:

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit naturroter Dacheindeckung (Material Ton oder Beton) und einer Dachneigung von  $35^{\circ}$  -  $40^{\circ}$  zulässig. Der Dachvorsprung darf an der Traufe 0,50 m und am Ortgang 0,25 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Giebelloggien sind nicht zugelassen.

5.3 Die Gebäudelängen haben ohne Garagen mindestens 11,00 m zu betragen. Das Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite muß mindestens 1,3 zu 1,0 betragen.

5.4 Für die Gebäude unterhalb der Straße gilt:

Oberkante Fußboden Eingangsgeschoß darf höchstens 30 cm über der Höhe der Fahrbahnmitte im Eingangsbereich liegen. Die Traufhöhe darf nicht höher als 3,00 m über Oberkante Fußboden Eingangsgeschoß liegen. Die talseitig liegende Höhe zwischen Traufe und Oberkante Gelände darf 5,75 m bei II; und 3,00 m bei I nicht überschreiten.

5.5 Für die Gebäude oberhalb der Straße gilt:

Oberkante Fußboden Eingangsgeschoß (Untergeschoß) darf im Eingangsbereich höchstens 80 cm über der Höhe Fahrbahnmitte liegen. Die Traufhöhe darf nicht höher als 5,65 m

bei II ; 3.00 m bei I' ; über O.K. Fußboden Eingangsgeschoß liegen. Die bergseitige Traufe darf nicht höher als 3.00 m sein.

5.6. Grelle, auffallende Farben sind für Außenwände unzulässig.

5.7. Farbige betonte Sockeln sind unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 12 BauGB)

6.1. Garagen bergseitig der Straßen sind an der Grundstücksgrenze zu errichten, an der sie in der Bebauungsplanzeichnung als Hinweis eingetragen sind. Die Dachneigung ist dem Wohnhaus anzupassen.

6.2. Bei Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude muß auf der Grundstücksgrenze, an der die Garage vorgesehen ist, das Hauptgebäude errichtet werden. In diesem Fall entfällt die Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze.

6.3. Talseitig der Straßen zu errichtende Garagen sind in die Hauptgebäude einzubeziehen, jedoch nicht bei den Parzellen Nr. 25, 26, 31 - 34.

6.4 Die Garagenvorflächen (Stellplätze) haben vom Gehwegrand bis Grundstücksgrenze mind. 3 m zu betragen. Im Einzelfall kann die Garagenvorfläche reduziert werden, wenn die Garage auf der Baulinie errichtet wird.

6.5.  Flächen für Garagen

6.6.  Stellplätze privat

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7.1.  Straßenverkehrsflächen

7.2.  Unterteilung Fahrverkehr - Fußwegfläche

7.3.  Parkfläche öffentlich

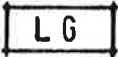

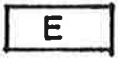




7.4.  Straßenbegrenzungslinie



7.5.  Zu- und Ausfahrtverbot


8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5/7 BauGB)

8.1.  Abwasserkanal

9. Grünflächen und Einfriedungen ( § 9 Abs. 1 Ziff. 2,8,15 und 16 BauGB )

- 9.1.  öffentliche Grünflächen ohne Landschaftsgestaltungsplan.
- 9.1.1.  Kinderspielplatz
- 9.1.2.  Emmissionsschutzfläche
- 9.1.3.  öffentliche Flächen für Landschaftsgestaltung nach Plan.
- 9.1.4.  private Flächen für Landschaftsgestaltung
- 9.1.5.  Bäume zu pflanzen
- 9.1.6.  Bäume vorgeschlagen

9.2. Alle öffentlichen u. privaten Grünflächen im Plan mit  od.  bezeichnet (siehe Symbol) sind nach dem Bepflanzungsplan zu gestalten, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.  
*in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen ist.  
(Beschluß des Gemeinderats vom 07.01.1993)*

9.3.  Flächen ohne Einfriedung, die mit Ausnahme der Garagenzufahrten und der Hauszugänge gärtnerisch anzulegen sind.

9.4. a) Bei der Bepflanzung sowohl der privaten als auch der öffentlichen Grünflächen sind folgende, nicht bodenständige Laub- und Nadelgehölze von der Verwendung ausgeschlossen:



Alle Pflanzen mit

- weiß-oder gelbbunter, wie auch roter Blattfärbung.
- silbergrauer Blattfarbe, wie auch Koniferen mit bläulicher oder gelblicher Nadelfärbung.
- Hängeformen
- fremdländische Arten und Züchtungen wie z.B. Chamaezyparis, Thuja, Zedern usw..
- bei Heckenpflanzungen ist die Verwendung von Thujen- oder Zypressenarten ausgeschlossen.

9.4. b) Die Rahmen- bzw. Gerüstpflanzung für die öffentlichen und privaten Grünflächen soll aus bodenständigen Gehölzen folgender Arten bestehen:

Bäume

Quercus robur

Stieleiche

Caripinur betulus

Hainbuche

Tilia cordata

Winterlinde

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana

Hasel

Crataegus oxyacantha

Gemeiner Weißdorn

Rhamnus frangula

Faulbaum

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehndorn

Cornus sanguinea

Hartriegel

Rosa arvensis

Wildrose

Ligustrum vulgare

Liguster

Euonymus europea

Pfaffenhütchen

Koniferen

Juniperus communis

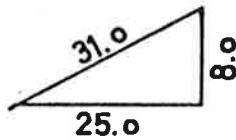
Gemeiner Wacholder

Alle offenen Vorgartenflächen sind als Rasenflächen oder als großflächige niedrige Dauerbepflanzung anzulegen.

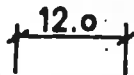
9.5. Für das gesamte Gebiet dürfen entlang der öffentlichen Straßen soweit sie nicht als einfriedungsfreie Flächen gekennzeichnet sind, nur Holzzäune aus senkrechten Latten vor verdeckten Säulen mit einer Höhe von 1.00 m errichtet werden. Sichtbare Sockel sind unzulässig.

9.6. Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit hinterpflanzten Maschendrahtzäunen einzufrieden. Höhe max. 1,00 m. Sockeln sind unzulässig.

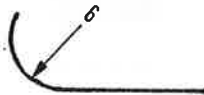
10. Sonstige Festsetzungen



Sichtdreiecke die im Plan eingetragen sind müssen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von über 0.90 m Höhe, gemessen ab Fahrhahnoberkante freigehalten werden..



Maße



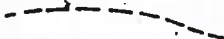









Radien in m

11. Inkrafttreten

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Grundstücksgrenze neu
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Höhenlinien
4.  Flurstücksnummern
5.  bestehende Wohngebäude
6.  Garagen und Nebengebäude
7.  Vorschlag zur Stellung baulicher Anlagen
8.  Bodendenkmäler zu erwarten im gesamten Baugebiet
9.  Geplante Umgehungsstraßen
10.  Böschungen

3. Aug. 1992

Hainsfarth, den .....

geändert, den 16. Juni 1992



*Engelhardt*  
.....

Engelhardt, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries, dem mit Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch) vom 7. Juli 1987 (GVBl. S. 209) die Aufgaben der Höheren Verwaltungsbehörde übertragen wurden, hat dem nach § 11 Absatz 3 BauGB angezeigten **Bebauungsplan mit Schreiben vom 01.12.92**.  
Nr. **SG 40-283**..... die Zustimmung erteilt.

Donauwörth, **01.12.92**.....  
Landratsamt Donau-Ries

*Alfons Braun*  
Alfons Braun, Landrat



B E G R Ü N D U N G   Z U M   B E B A U U N G S P L A N

" B U R S C H E L   I I "

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

A) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan soll für die Flurstücks-Nr. 959/6, 966  
- 971, 967/1, 975, 975/1 erstellt werden.

Der Bereich schließt an das schon genehmigte Baugebiet  
Burschel I an.

Das Baugebiet liegt im Bereich des gültigen Flächen-  
nutzungsplanes.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt östlich von Hainsfarth.
2. Das Baugebiet hat eine Größe von 6,50 ha.
3. Das Gelände fällt von Osten nach Westen ca. 28,00 m ab.
4. Der Boden besteht überwiegend aus Lehm, teilweise muß mit Fels gerechnet werden.
5. Einwirkungen (Immissionen) sind von benachbarten Bereichen auf das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu erwarten.
6. Im Baugebiet ist eine Verkehrsberuhigung vorgesehen.

### C) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgelegt:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschoßflächenzahl (GRZ) 0,8

2. Im Baugebiet sind 67 eingeschobige Familienheime vorgesehen. Dazu werden mindestens 67 Gargen im Privatbereich erstellt.

3. Das Baugebiet wird in 3 Bauabschnitten erschlossen:

BA I Parz. 1 - 6; 41 - 66  
BA II Parz. 7 - 8; 31 - 40  
BA III Parz. 9 - 30

4. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb der nächsten 15 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 150 Einwohner mit etwa 60 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

### D) GEPLANTE BAULICHE GESTALTUNG

Der neue Bebauungsplan regelt die bauliche Entwicklung in diesem Bereich. Straßen, Wege und Plätze wurden nach den neuesten Erkenntnissen im Siedlungsbau, ländlicher Bereich gestaltet und angelegt.

### E) ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet erhält über Anbindungen an die Erschließungsstraße im Süden Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Bayerischen Riesgruppe.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Hainsfarth.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der UJAG.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die gesetzliche Müllabfuhr.

6. Für die Regenrückhaltung werden private Regenrückhaltebehälter empfohlen.

#### F) BODENDENKMÄLER

1. Mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen, die unter Denkmalschutz stehen, ist zu rechnen. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes muß eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a, 8900 Augsburg 1, Tel. 0821/35189, Fax 0821-35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.
2. Bodeneingriffe oder Bauvorhaben können erst dann durchgeführt werden, wenn mit geeigneten Sondagen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.
3. Ausdehnung der Fundstelle: Fl.St.-Nr. 966; Parz. 1 2 11 - 19; 25 und 26

Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes:

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 (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 freigibt 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 Abhandkommens besteht.



**G) ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG**

**I. Für die Wasserversorgung:**

Herstellungskosten  
1000 lfd.m. neuer Hauptstrang x 300 DM = 300.000 DM

**II. Für die Abwasserableitung:**

Herstellungskosten  
1000 lfd.m. neuer Hauptsammler x 550 DM = 550.000 DM

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

a) Herstellung der Fahrbahn  
800 lfd.m. in 5,50 m Breite  
+ Parkstreifen x 900 DM = 720.000 DM

b) Wohnhöfe  
1000 m<sup>2</sup> x 200 DM = 200.000 DM

c) Fußwege  
100 lfd.m. x 180 DM = 18.000 DM

**IV. Für Grünanlagen,  
die gemäß § 127 Abs. 2 BauGB Er-  
schließungsanlagen sind:**

a) Anlage der Grünanlagen  
4000 m<sup>2</sup> x 35 DM = 140.000 DM

**V. Sonstige Kosten**

Planung und Bauleitung und  
Nebenkosten 15 % = 75.210 DM

Summe 2.003.210 DM

Hainsfarth, den 3.8.92.....


geändert, den 16.06.1992  
geändert, den 03.08.1992

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Hainsfarth:



.....  
Dipl.-Ing. Erwin Penka

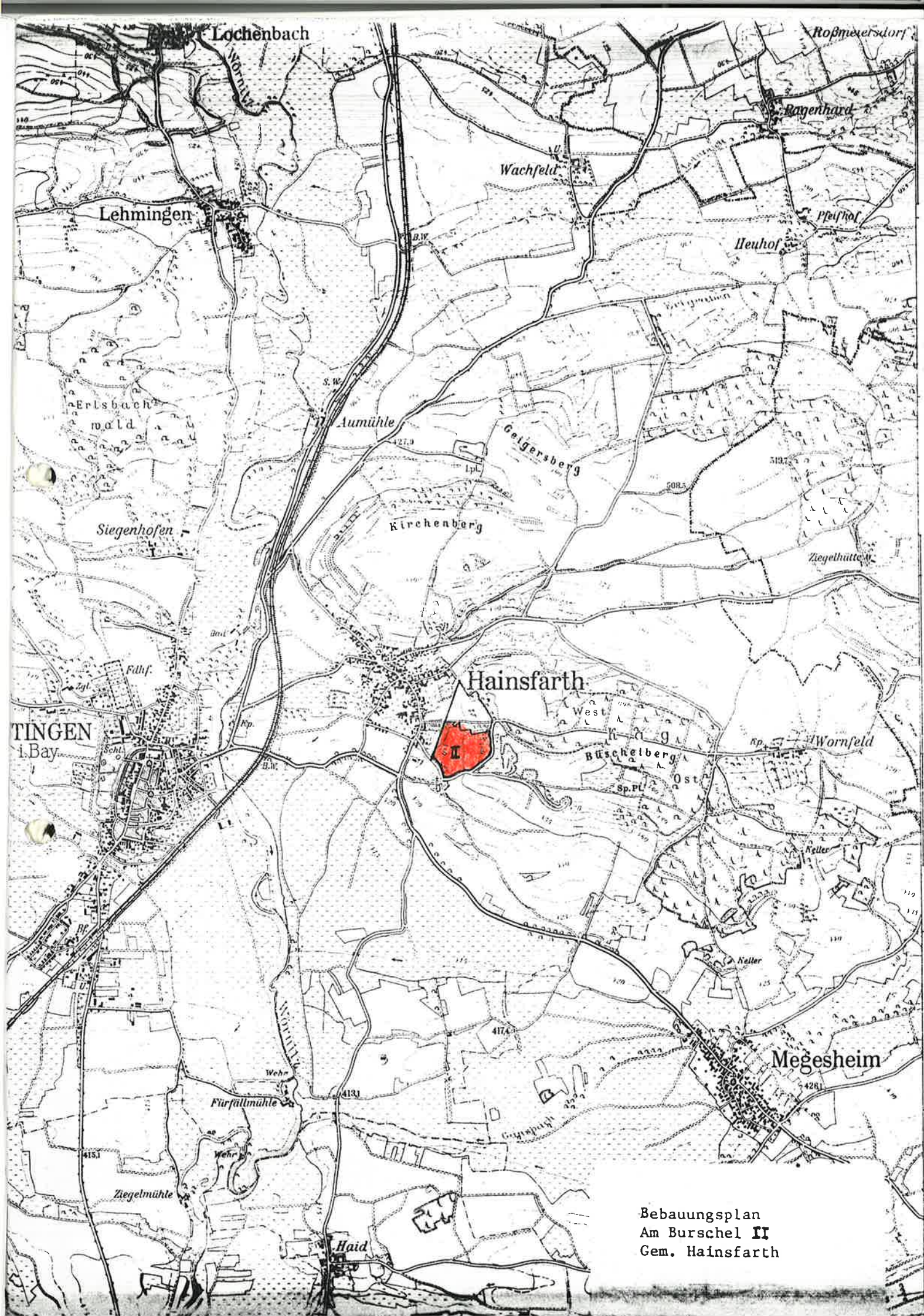


.....  
Engelhardt, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes ge-  
mäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.07.1992 mit 04.08.1992  
in der Gemeindeganzlei Hainsfarth öffentlich ausgelegt.  
und bei der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay.

Hainsfarth, den 3. Aug. 1992.....





Bebauungsplan  
Am Burschel II  
Gem. Hainsfarth

GEMEINDE  
HAINSFARTH



*C. P. P. P.*

BEBAUUNGSPLAN  
„AM BURSHEL II“

PLAN-NR.: 1

LAGEPLAN M.: 1/25 000
