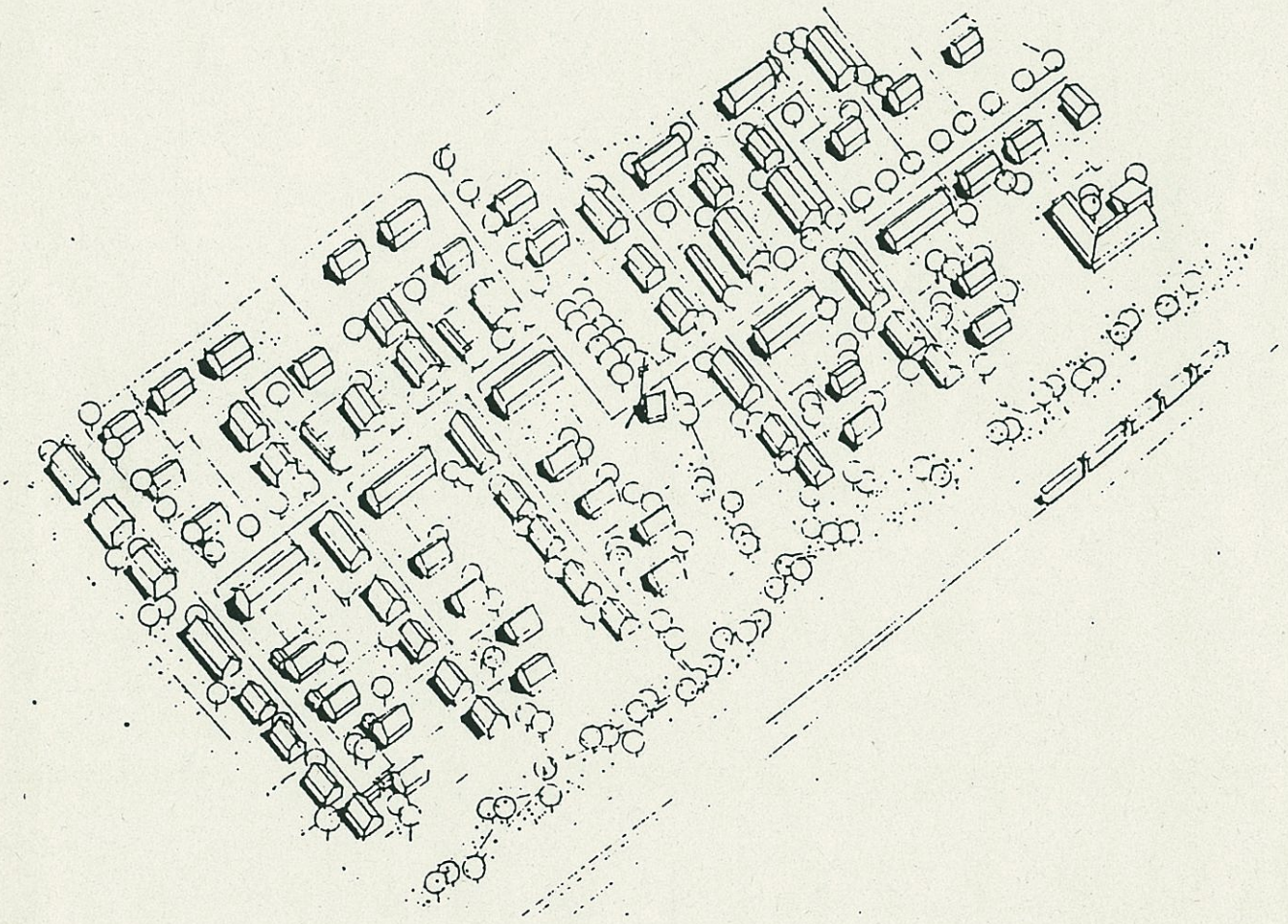
Markt Burgheim
Eing.: 26. AUG. 1994
Nr. | Beil. | SG.

MARKT BURGHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DES STEIGWEGES"

BEGRÜNDUNG



PLANUNG UND BERATUNG:

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH KÄSER, HECKEL UND NEGELE, NEUBURG A.D. DONAU
LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING. HERB, THIERHAUPTEN (GRÜNFLÄCHENPLANUNG)

IM AUFTRAG DES MARKTES BURGHEIM

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Planungsvorgaben	2
1.1 Anlaß der Planung	2
1.2 planungsrechtliche Voraussetzungen	2
1.3 Lage- und Beschaffenheit des Baugebietes	2
1.4 Bauliche Nutzung	3
1.5 Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen	3
2.0 städtebauliches Konzept	3
2.1 Bebauung	4
2.2 Verkehr	5
2.2 Immissionsschutz	5
3.0 Kosten der Erschließung	6
4.0 Grünordnung	8
4.1 Naturräumliche Grundlagen	8
4.2 Landschaftspflegerische Ziele	8
4.3 Öffentliche Grünflächen	9
4.4 Straßenräume	9
4.5 Private Grünflächen	9
4.6 Biotopentwicklung	9
4.7 Bodenschutz und Versickerung	10
Anhang	

Begründung
Bebauungsplan "Südlich des Steigweges"
Markt Burgheim

1. Planungsvorgaben

Der Markt Burgheim besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 08.07.1968 genehmigt wurde. Das Grundstück zwischen Steigweg im Norden, Gartenweg im Osten und Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen im Süden ist hierin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Umgehungsstraße mit höhenfreier Kreuzung der Bahnlinie im Westen des Grundstückes wird nicht realisiert. Die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines Landschaftsplanes ist im Vorentwurfsstadium.

1.1 Anlaß der Planung

Die Altersstruktur der Gemeinde zeigt, daß der Anteil der Bevölkerung unter 25 Jahren deutlich über den Vergleichswerten des Kreises, der Region bzw. des Regierungsbezirkes liegt. Der Anteil der 25 - 60-jährigen jedoch unter den Durchschnittswerten bleibt. Um dem Prozeß der Abwanderung gerade dieser Altersgruppe zu begegnen, sollte kostengünstiges Bauland geschaffen werden. Die Stadtverwaltung erwarb zu diesem Zweck die oben bezeichneten Grundstücke und möchte diese, nachdem alle Vorbereitungen für die Bebauung getroffen sind, an Bauwillige weiter veräußern. Da im Gemeindegebiet ein erhöhter Bedarf an Einfamilienhäusern besteht, sollten ausschließlich Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen werden. 1990 wurden 14 Wohngebäude mit 18 Wohnungen fertiggestellt, 1991 29 Wohngebäude mit 46 Wohnungen. Für das neue Baugebiet liegen bereits über 50 Bewerbungen vor.

1.2 planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das neue Wohngebiet mit einem Flächenumfang von ca. 7,5 ha liegt am westlichen Ortsrand von Burgheim. Es wird im Norden und Osten jeweils von einer straßenbegleitenden Wohnbebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern begrenzt. Im Süden verläuft die Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen teilweise auf einem Damm. Tagsüber wird dieser Streckenabschnitt von 47 Zügen, Nachts von 8 Zügen mit einer Geschwindigkeit von 80 - 120 km/h befahren. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 400 m von Westen nach Osten um ca. 2 m ab.

1.4 Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist im westlichen und nördlichen Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um das Wohnen ggf. beeinträchtigende Nutzungen auszuschließen, sind neben den nach §4 Abs.1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen keine Ausnahmen zulässig.

Der südöstliche Teil des Planungsgebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und mit entsprechenden Einrichtungen (z.B. Kindergarten) zu bebauen.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von etwa 7,5 ha. Die Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün bzw. Parkstreifen haben einen Umfang von etwa 11.000 m². An öffentlichen Grünflächen einschließlich der darin enthaltenen Verbindungswege enthält der Bebauungsplan 17.600 m². Darin enthalten sind der Kinderspielplatz, der Grünzug und der zentrale Platz.

1.5 Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte überbaubare Fläche befindet sich im Eigentum des Marktes. Im nordwestlichen Bereich wird eine Grundstücksumlegung notwendig (Grundstück Kugler). Im Südosten am Gartenweg wird das Grundstück mit der Fl.Nr. 2472/1 um 9 Meter nach Süden verschoben um die Erschließung über den Gartenweg zu ermöglichen.

2.0 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept richtet sich zum einen nach den äußeren Randbedingungen (Bahnlinie im Süden) und zum anderen nach den Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität innerhalb des neuen Wohngebietes. Diese beiden Anforderungsbereiche sollen im folgenden stichpunktartig aufgeführt werden.

2.0.1 Äußere Randbedingungen

a) Immissionsschutz gegenüber der Bahnlinie Ingolstadt-Neuoffingen (Pufferraum zur Bahn 40 m, Lärmschutzwall, Eingrünung)

b) Immissionsschutz gegenüber dem Gewerbegebiet "Burgheim-West" durch Pufferzonen (Mischgebiet)

c) Erschließungsmöglichkeiten über den Steigweg bzw. den Gartenweg und Anknüpfung an bereits bestehende Zufahrten (Beethovenstraße)

d) Ausbildung einer zusammenhängenden Grünzone entlang der Bahnlinie

e) Gute überörtliche Anbindung des Kindergartens über den Gartenweg

2.0.2 Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität innerhalb des Baugebietes

a) Einfügung eines im Süden die Bahnlinie begleitenden Grünzuges mit Lärmschutzwall als zentralen Grünbereich für das gesamte Wohngebiet, aber auch als Sichtschutz und Lärmpuffer zum Gleis.

b) Die Verknüpfung des Grünraumes mit dem Wohngebiet im Zentrum (städtebauliche Mitte) schafft mehr räumliche Distanz zum Bahndamm (höhe Damm 2,5 m über Gelände an dieser Stelle).

c) Die Mehrzahl der Gebäude liegt an verkehrsberuhigten Wohn- und Spielstraßen.

d) Gliederung der Bebauungsdichte, d.h. dichtere Bebauung (Reihen- und Doppelhäuser) entlang der Haupterschließung von Ost nach West, freistehende Einfamilienhäuser in weniger belasteten Stichstraßen.

e) Platzartiger Abschluß der Anliegerstraßen mit Wendemöglichkeit und Fußwegeverbindung zum Grünraum im Süden.

f) Orientierung der Wohngebäude nach Süden oder Westen.

g) Um einen von der Straße abgewandten privaten Garten zu ermöglichen orientieren sich die im Norden oder Westen der Straße gelegenen Typen jeweils in Ost-Westrichtung. Nach Süden orientierte Gebäude finden sich an der Süd- oder Ostseite der Erschließungsfläche.

2.1 Bebauung

Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind 32 Einzelhäuser geplant. Der mittlere dichter bebaute Teil enthält 20 Doppelhaushälften und ca. 35 Reihenhäuser (in Abhängigkeit der gewählten Achsbreite) und 5 Einfamilienhäuser. Der nördliche Bereich ist mit 7 Einfamilienhäusern, 3 Reihenhäusern und 8 Doppelhäusern geplant.

Einzelhäuser/Doppel-Reihenhäuser

44 EFH
18 DHH
38 RH
100 WE x 1,3 WO/WE = 130 Wohnungen

130 Wohnungen ergeben bei einer Belegungsdichte von 2,9 Einwohnern je Wohneinheit (Quelle Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) einen Bevölkerungszuwachs von 377 Einwohnern. Über das gesamte Bebauungsplangebiet gesehen bedeutet dies eine Einwohnerdichte von 50 Einwohnern je ha.

2.2 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden vom Steigweg aus, im Osten über den Gartenweg erschlossen. Diese Straßenverbindung bildet die Haupterschließung des Wohngebietes. Von ihr gehen 9 Stichstraßen aus. Ortszentrum und Umgehungsstraße sind über Steigweg und Gartenweg bzw. anschließende Straßen leicht erreichbar. Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten) werden am Rand der Siedlung angeordnet um eine zusätzliche Verkehrsbelastung innerhalb zu vermeiden.

Durch ca. 380 weitere Einwohner wird das quartiersbezogene Verkehrsaufkommen vor allem in den abendlichen Spitzenstunden (16.30 Uhr - 17.30 Uhr) am Steigweg und Gartenweg zunehmen. Da diese Straßen trotz Breiten von bis zu 6 Meter bisher kaum belastet sind und über kurze Verbindungen zu noch leistungsfähigeren Straßen (Georgienstraße) verfügen ist nicht mit verkehrstechnischen Problemen zu rechnen. Innerhalb des Wohngebietes sind Gehwege und Fahrbahn im Bereich der Haupterschließungsachse getrennt. Die Anliegerwege (Sackgassen, Stichstraßen) werden als befahrbare Wohnwege mit verminderter Breite (4,75 m für Geh- und Fahrweg, vgl. EAE 1985 Begegnungsfall PKW und PKW) ausgeformt. Mit quartiersfremden Durchgangsverkehr ist wegen des Straßenversatzes der Gestaltung und der dadurch bedingten Fahrzeiten insbesondere bei einer Tempo 30 Regelung nicht zu rechnen. Fuß- und Radwegeverbindungen zum Grünraum im Süden entstehen jeweils über die Wohn- und Spielstraßen bzw. dem zentralen Platz.

2.3 Immissionsschutz

Die im Süden des Planungsgebietes verlaufende Bahnlinie Ingolstadt - Neuoffingen macht es erforderlich, im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Grundlage dafür ist die vom Beratungsbüro Müller BBM am 09.03.1994 vorgelegte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung. Die Abbildungen Nr. 5 und Nr. 6 dieses Gutachtens sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung eines bahnbegleitenden Lärmschutzwalls mit einer Wallhöhe von 2 m über Schienenoberkante werden die Immissionswerte im Planungsgebiet deutlich reduziert. Ein noch höherer Wall bzw. eine zusätzliche Erhöhung durch eine aufgesetzte Lärmschutzwand wäre angesichts der besonderen topographischen Situation nicht mehr vertretbar: Da das Planungsgebiet teilweise 4 m unter der Schienenoberkante liegt, ergäbe sich bei einer Wallkrone von beispielsweise 3,80 m über Schienenoberkante eine Wallhöhe von insgesamt 7,80 m, die eine deutliche Belastung für das Orts- und Landschaftsbild darstellen würde.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sicherzustellen, werden zusätzlich zum geplanten Lärmschutzwall Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden festgesetzt:

- Auf Gebäudeseiten mit Nachtwerten 50 dB(A) sind in den betroffenen Stockwerken Aufenthaltsräume nur mit Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig. Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, daß die betroffenen Aufenthaltsräume nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen.

- Auf Gebäudeseiten mit Nachtwerten 48 dB(A) sind in den betroffenen Stockwerken Schlafräume nur mit Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig. Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, daß die betroffenen Schlafräume nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen.

Neben den Belangen des Immissionsschutzes war bei der Planung auch die günstige, zentrumsnahe Lage des Planungsgebietes zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine effiziente Auslastung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur ist das Planungsgebiet selbst unter Berücksichtigung der vorbeiführenden Bahnlinie als für eine Wohngebietsentwicklung besonders geeignet anzusehen. Dies war ebenso wie die Belange des Immissionsschutzes und die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebaulich-gestalterische Konzeption in die Abwägung einzustellen.

3.0 Kosten der Erschließung

Wege, Straßen und Plätze

a) Fahrbahnen (Asphaltbelag) ca. 5.000 m² x 60,- DM =	300.000,- DM
b) Wendehammer ca. 2.800 m² x 45,- DM =	126.000,-DM
c) Gehweg (mit Gehwegplatten) ca. 720 m² x 70,- DM =	50.400,- DM
d) Großsteinpflaster (einzeilig) ca. 3.200 m x 50,- DM =	160.000,- DM
e) Großsteinpflaster (dreizeilig) ca. 480 m x 120,- DM =	57.600,- DM
f) Kleinsteinpflaster ca. 680 m² x 160,- DM =	108.800,- DM
g) Parkstreifen (Schotterrasen) ca. 1.800 m² x 40,- DM =	72.000,- DM
h) Beleuchtung ca. 35 Stück x 2.500,- DM =	87.500,- DM
	Summe = 962.300,- DM

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Rasen-Feldgehölzpflanzungen ca. 17.500 m² x 30,- DM =	525.000,- DM
Rad-Feldwege ca. 2.800 m² x 25,- DM =	70.000,- DM
Einheimische Laubbäume 140 Stück x 850,- DM =	119.000,- DM
Lärmschutzwall ca. 40.000 cbm x 5,- DM/ cbm =	200.000,- DM
	Summe = 714.000,- DM

Wasserversorgung

Herstellungskosten Neuer Hauptstrang ca. 1.100 m x 230,- DM/m =	253.000,- DM
Hausanschlüsse ca. 102 Stück x 2.000,- DM =	204.000,- DM
Hydranten ca. 2 Oberflur x 3.000,- DM =	6.000,- DM
ca. 10 Unterflur x 1.500,- DM =	15.000,- DM
	Summe = 478.000,- DM

Abwasserbeseitigung

Herstellungskosten Neuer Hauptstrang (DN 300/400) ca. 1.100 m x 550,- DM/m =	605.000,- DM
Hausanschlüsse ca. 102 Stück x 2.500,- DM =	255.000,- DM
	Summe = 860.000,- DM

Voraussichtliche Gesamtherstellungskosten 3.214.300,- DM

4.0 Natur und Landschaft

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Der Markt Burgheim liegt im Bereich verschiedener naturräumlicher Haupteinheiten:

Südliche Frankenalp
Donaumoos
Aindlinger Terassentreppe

Bei der Feinbetrachtung wird der Ort von 2 naturräumlichen Untereinheiten berührt. Der Hauptort und auch das betreffende Bebauungsgebiet liegen auf der Rainer Hochterasse (Teil der Aindlinger Terassentreppe). Die nördlichen Ortsgebiete und das Gewerbegebiet erstrecken sich in die Donauniederung westlich Steppberg.

Der historische Altort befindet sich auf einem Geländesporn, der in das weiträumige Auenbecken der Donau ragt. Der Geländesporn ist nördlicher Abschluß eines weiträumigen Hügellandes, das von Bächen und Kleingewässern durchschnitten wird. Im Bereich des Marktes Burgheim wird die Hochlage durch den Taleinschnitt des Leitenbaches gegliedert. Unterhalb des Kirchberges verläßt der Leitenbach das Hügelland und fließt in die Donauniederung. Die Bachniederung ist ein potentiell wertvoller Grünzug, der über lokale Biotopvernetzungsfunktion übernehmen kann.

Westlich des Leitenbachtales befindet sich auf einer Hochlage das Baugebiet. Das Baugebiet selbst ist nach Osten geneigt. Im Osten selbst ist es Teil des weitläufigen Hangbereiches, das nach Norden zum Leitenbach fällt. Als topographische Zäsur prägt der Bahndamm, der sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet.

Das Plangebiet wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Im Modell der potentiell natürlichen Vegetation wird für das betreffende Gebiet von einem Hainsimsenlabkraut und Labkrauteichenhainbuchenwald ausgegangen.

4.2 Landschaftlpflegerische Ziele

Landschaftlpflegerische und ökologische Ziele sind:

Sicherung und Entwicklung extensiver Grünflächen

Verknüpfung mit umliegenden Landschaftsraum

Verzögerung des Abflußverhaltens des Niederschlagswassers im Baugebiet durch Rückhaltung und Versickerung

Ortsrandausbildung

Regulierung einer naturnahen Freizeitnutzung

Sicherung von Teilbereichen zur Entwicklung von Biotopen in landschaftstypischen Strukturformen
Bodenschutz als Minimierung der versiegelten Flächen

4.3 Öffentliche Grünflächen

Neben der Ausweisung von Bauflächen ist die Schaffung von Grünflächen erklärtes Ziel der Planung. Grünflächen haben neben der Naherholung vor allem auch kleinklimatische Vorteile und tragen zur Verbesserung und Stabilisierung des Naturhaushaltes bei. Die öffentliche Grünfläche zieht sich mit einem Lärmschutzwall als breites Band von West nach Ost, parallel zur Bahntrasse. Sie bildet den südlichen Ortsrand. Der öffentliche Grünzug begrenzt und gliedert die Siedlungsflächen und verknüpft den zentralen Platz und die Straßenräume mit dem südlichen Ortsrandgrünzug.

Am Tiefpunkt des natürlichen Geländes ist ein Regen-Rückhaltetümpel vorgesehen. Neben der Versickerungsfunktion werden damit auch Feuchtstandorte für spezielle Vegetationsformen geschaffen. Die Zusammensetzung der Gehölzarten orientiert sich an dem Modell der potentiell natürlichen Vegetation für diesen Landschaftsraum. Dahinter steckt die Idee, natürliche Vegetationsfluren zu schaffen, die weitgehend der stabilen Klimaxgesellschaft nahe kommen. Umn weitgehend naturnahe Grünflächen zu schaffen, werden die öffentlichen Grünflächen nur extensiv gepflegt.

4.4 Straßenräume

Die Straßen- und Platzräume werden mit standortgerechten Hochbäumen bepflanzt. Sie kennzeichnen damit den Straßenraum als begrünten Freiraum, der über den zentrealen Platz mit dem öffentlichen Grünraum verbunden ist. Um einen "ländlichen Eindruck" zu erzielen, wird zwischen Einfriedung und Straße bzw. Gehweg ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die Längsparkplätze entlang der Straße werden als Schotterrrasen ausgebildet und unterstützen damit dieses Ziel. Zaunsockel widersprechen dieser Intension und werden deshalb nicht erlaubt. Aus den selben Gründen werden nur Holzzäune mit senkrechter Lattung gestattet.

4.5 Private Grünflachen

Private Freiflächen, d.h. ausschließlich überbaubare Flächen und Flächen für Garagen dürfen nicht dauerhaft versiegelt werden. Zufahrten, Wege, Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Um eine Durchgrünung der Siedlungsfläche zu erreichen ist pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ein Baum (Wuchsklasse 1) zu pflanzen.

4.6 Biotopentwicklung

Die öffentlichen Grünflächen werden nach o.g. Zielen und extensiver Pflege zu einer annähernd naturnahen Fläche entwickelt. Teilbereiche davon dienen für spezielle Maßnahmen der Biotopentwicklung. An den Wasserrückhaltebereichen werden primäre Vegetationsformen (Verlandungsreihe) gefördert, so daß dort auch ansatzweise von einer Karnzone innerhalb der allgemeinen Biotopfunktion gesprochen werden kann.

4.7 Bodenschutz und Versickerung

Aus den formulierten Zielen ergeben sich Restriktionen für befestigte Flächen. Dies wird auf privaten wie auch auf öffentlichen Bereichen entsprechend den jeweiligen Funktionsanforderungen zu erfüllen versucht. Zusätzlich zu den in den Festsetzungen vorgeschriebenen Maßnahmen wird außerhalb des Geltungsbereiches (NO) ein Regenrückhaltebereich vorgeschlagen.

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
Prinzregentenstraße 18
80538 München
Bearbeiter: G. Weiss, T. Schmiedl
München, den 18.08.1994

Scherm, Ltd. Baudirektor

Dipl. Ing. Walter Herb
Am Berg 29
86672 Thierhaupten
Thierhaupten, den 18.08.1994

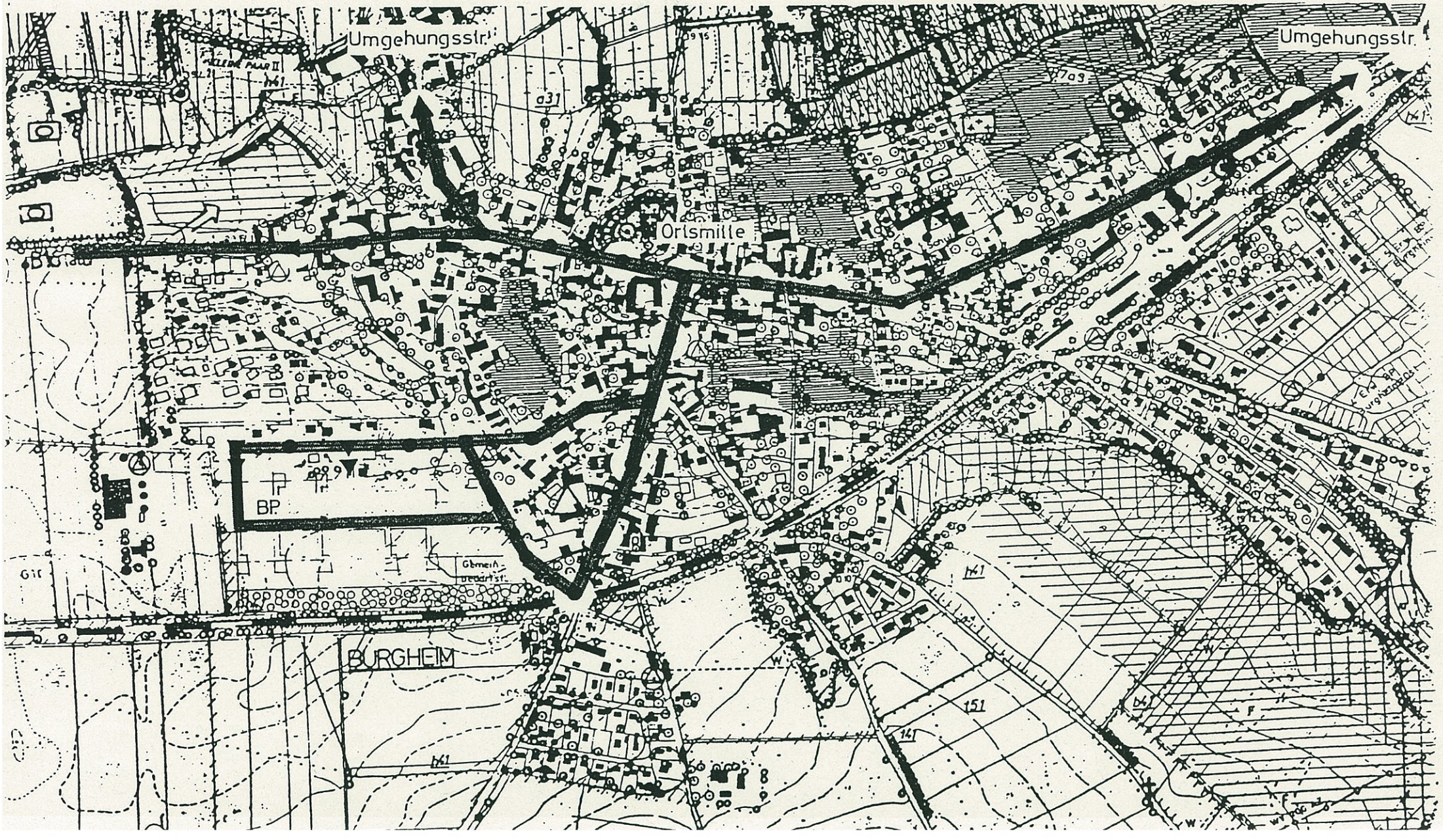
Herb, Landschaftsarchitekt

Käser, Heckel und Negele
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Elisenplatz C 16
Neuburg a.d. Donau
Neuburg, den 18.08.1994

Käser (Dipl. Ing.)

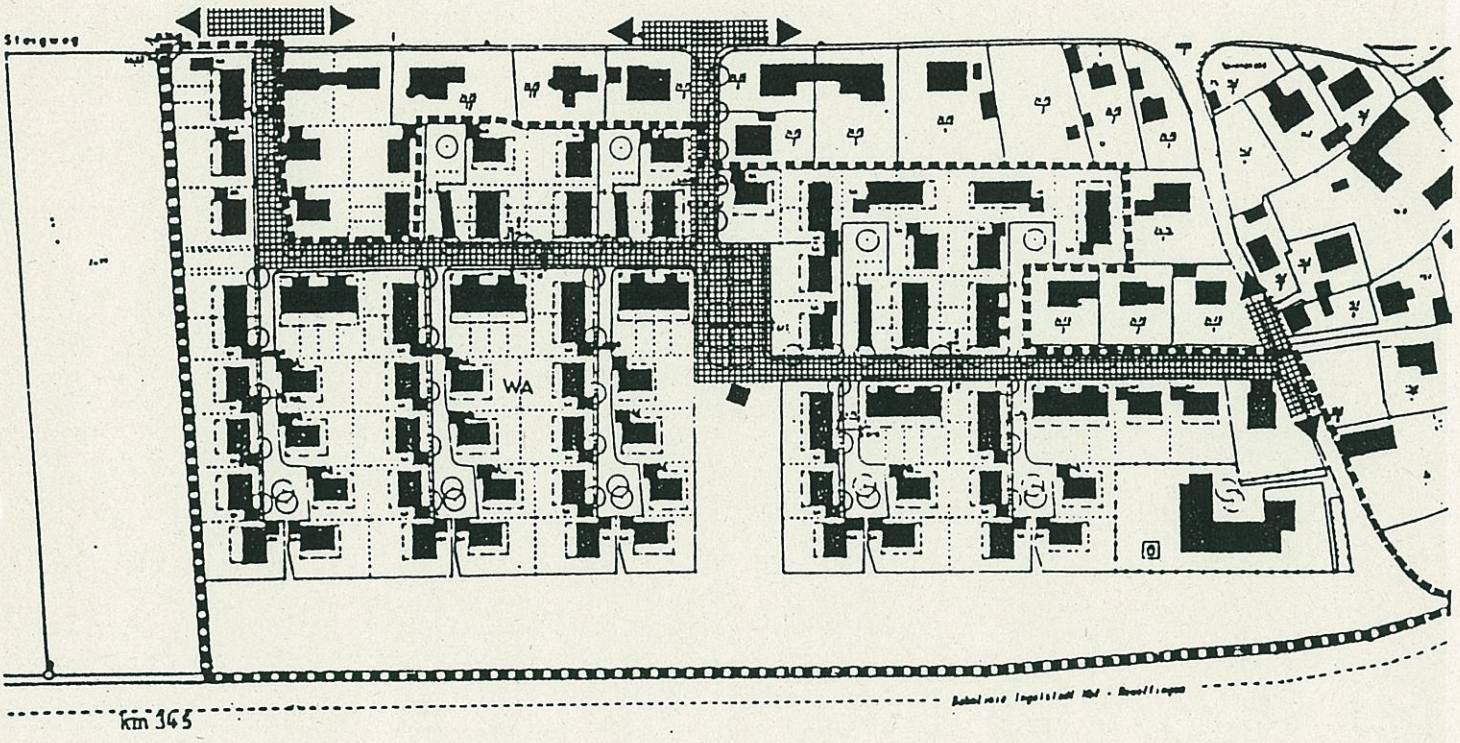
Anhang

übergeordnete Anbindung

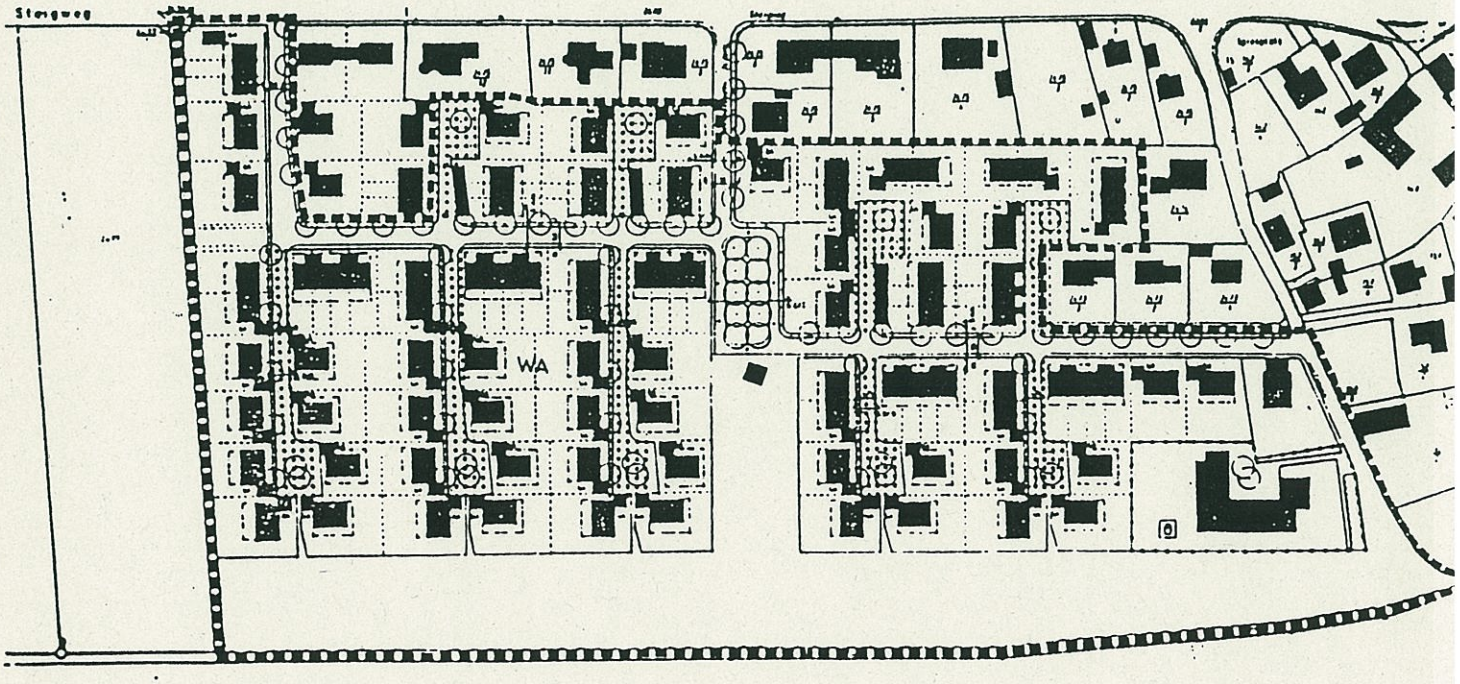


Anhang

Haupterschliessung mit Durchfahrtsmöglichkeit

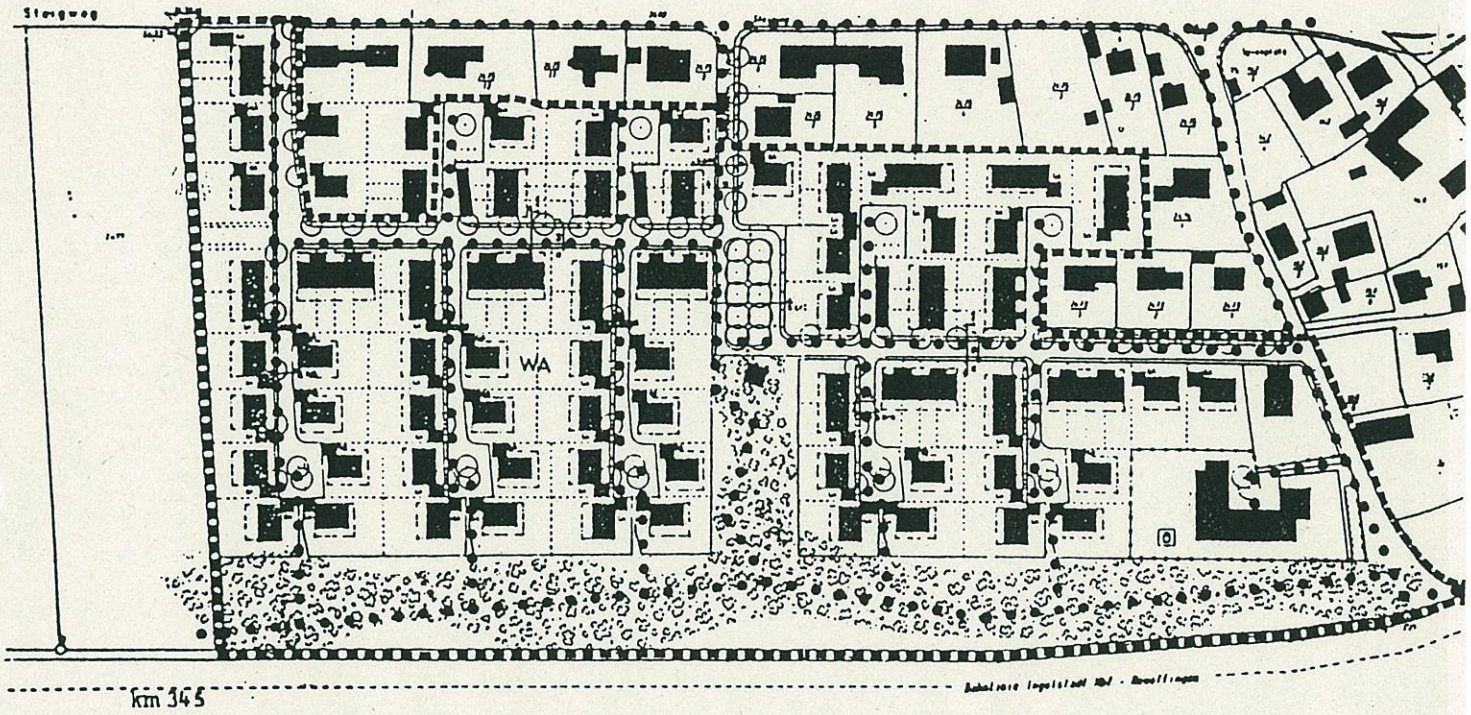


Erschliessung ⁞⁞⁞⁞⁞⁞⁞⁞ Anliegerstraße

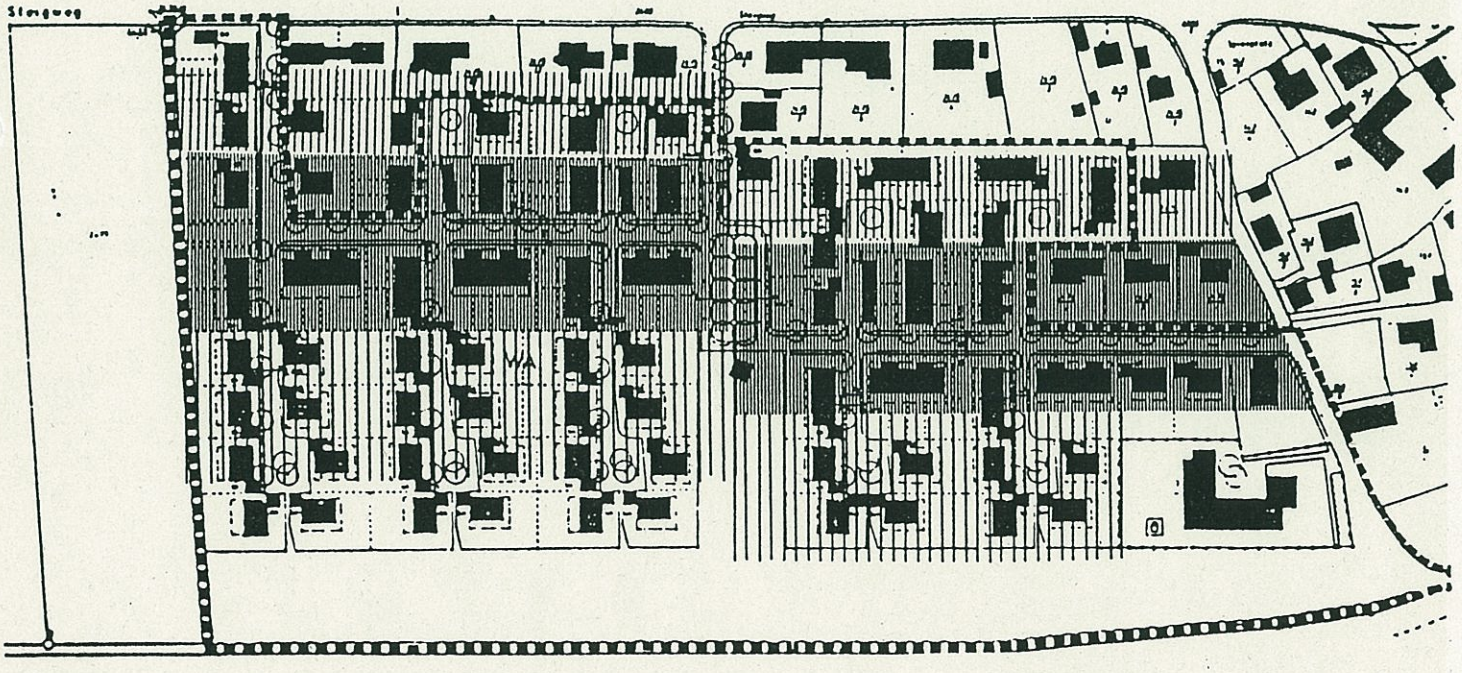


Anhang

Grün und Rad-/ Fußwegenetz innerhalb des BP - Gebietes



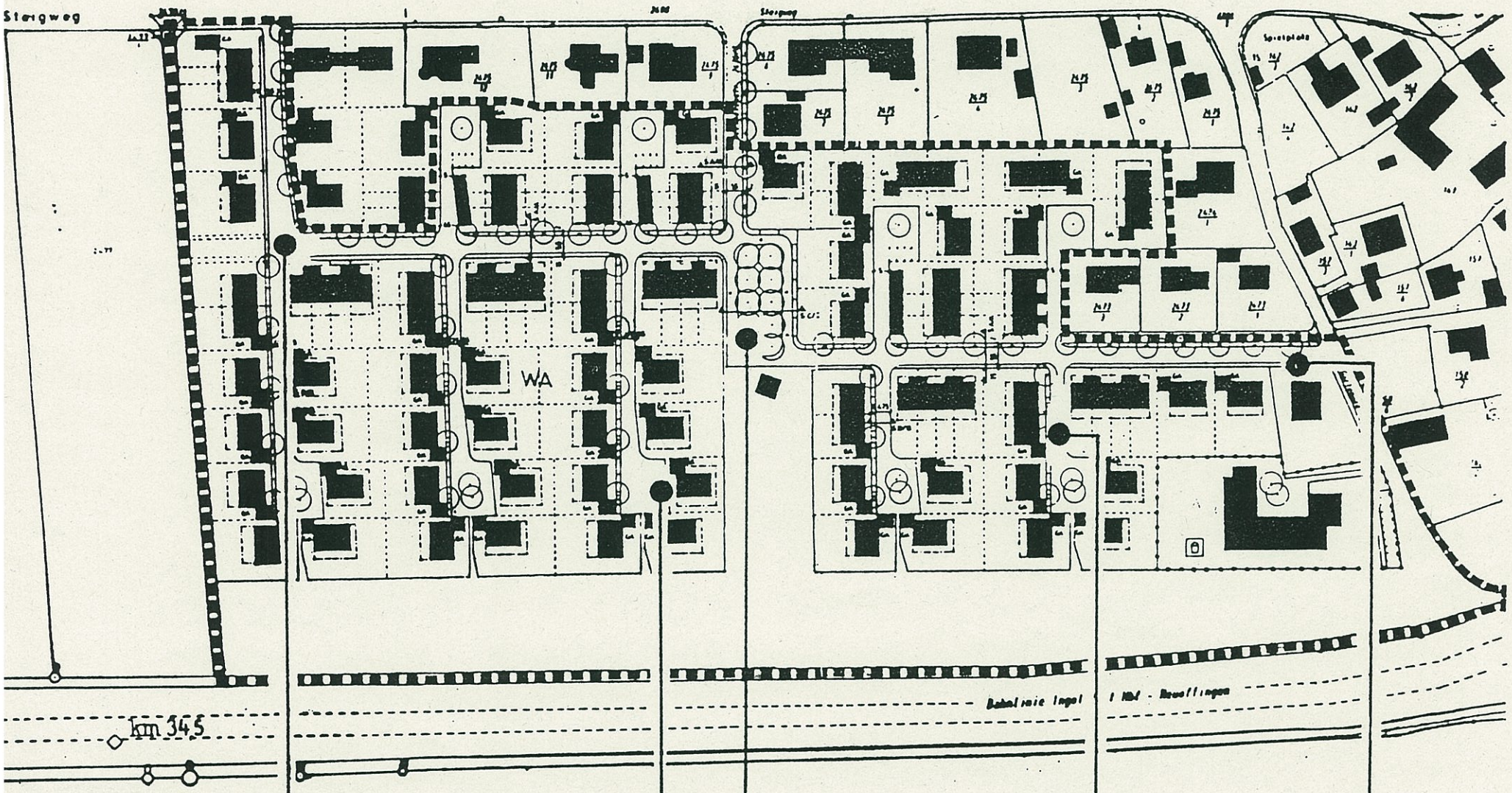
Bebauungsdichte



Einfamilienhäuser Doppelhäuser Reihenhäuser

Anhang

Erschliessung Straßenschnitte



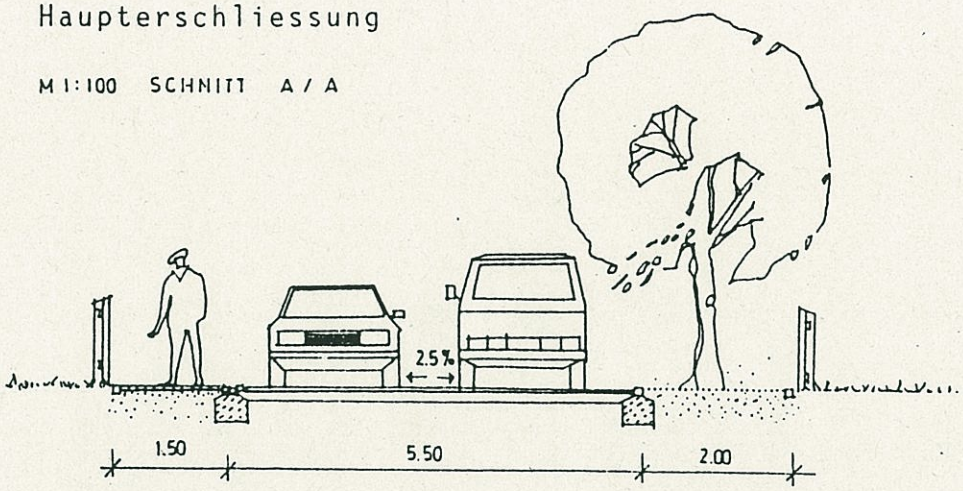
Hauptsammelstraße Wohnhof / Wendehammer Platzartige Situation Anliegerstraße Fuß- und Radweg

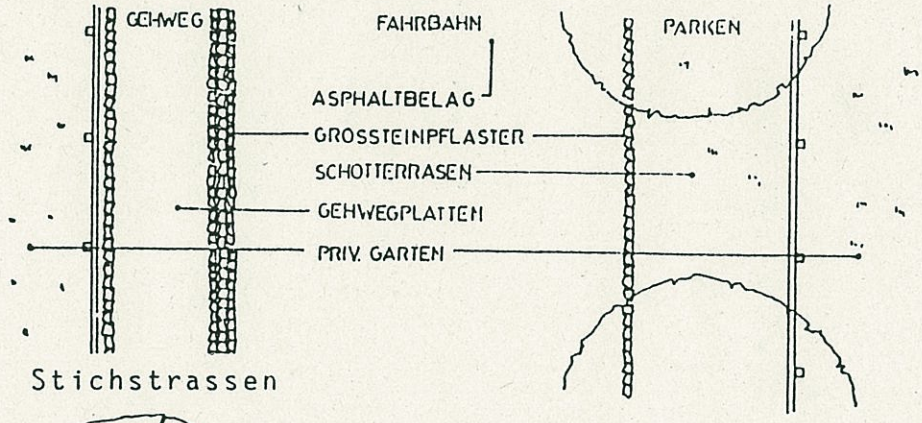
Anhang

Festsetzungen zum Strassenraum

Haupterschliessung

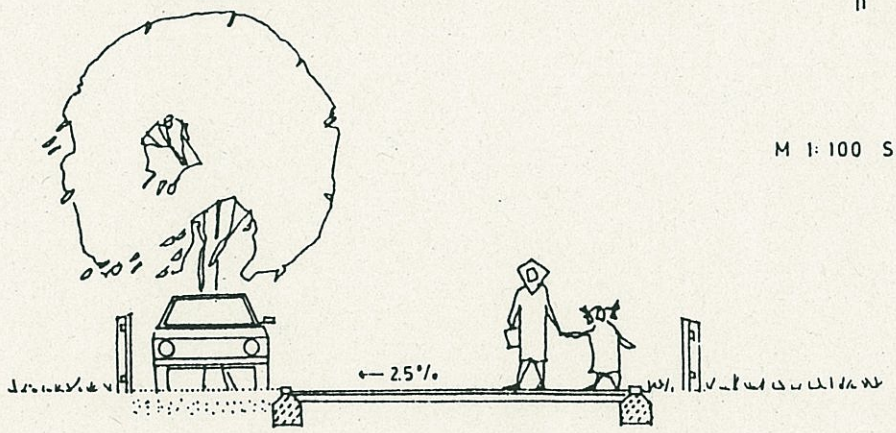
M 1:100 SCHNITT A / A

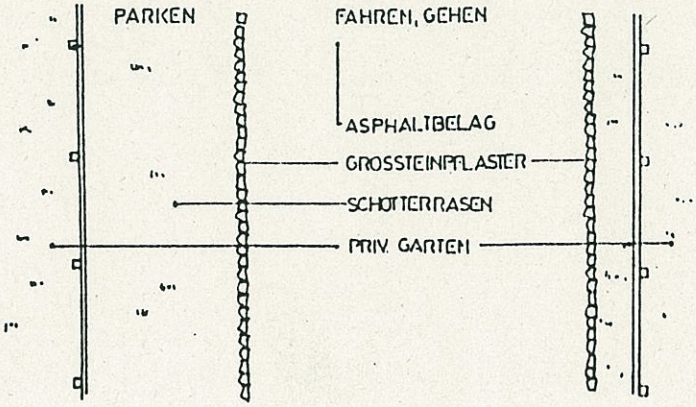




Stichstrassen

M 1:100 SCHNITT B/B

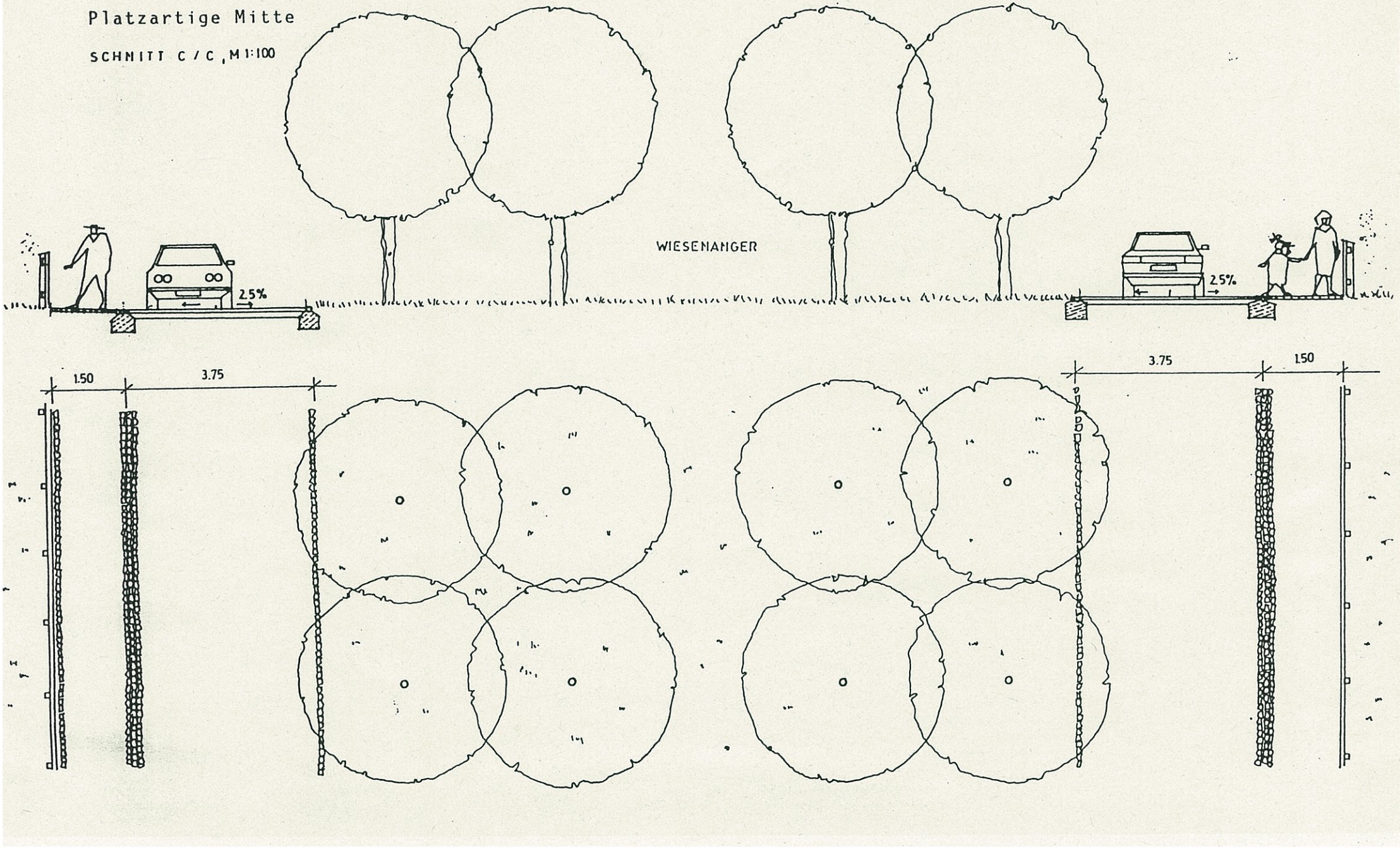




Anhang

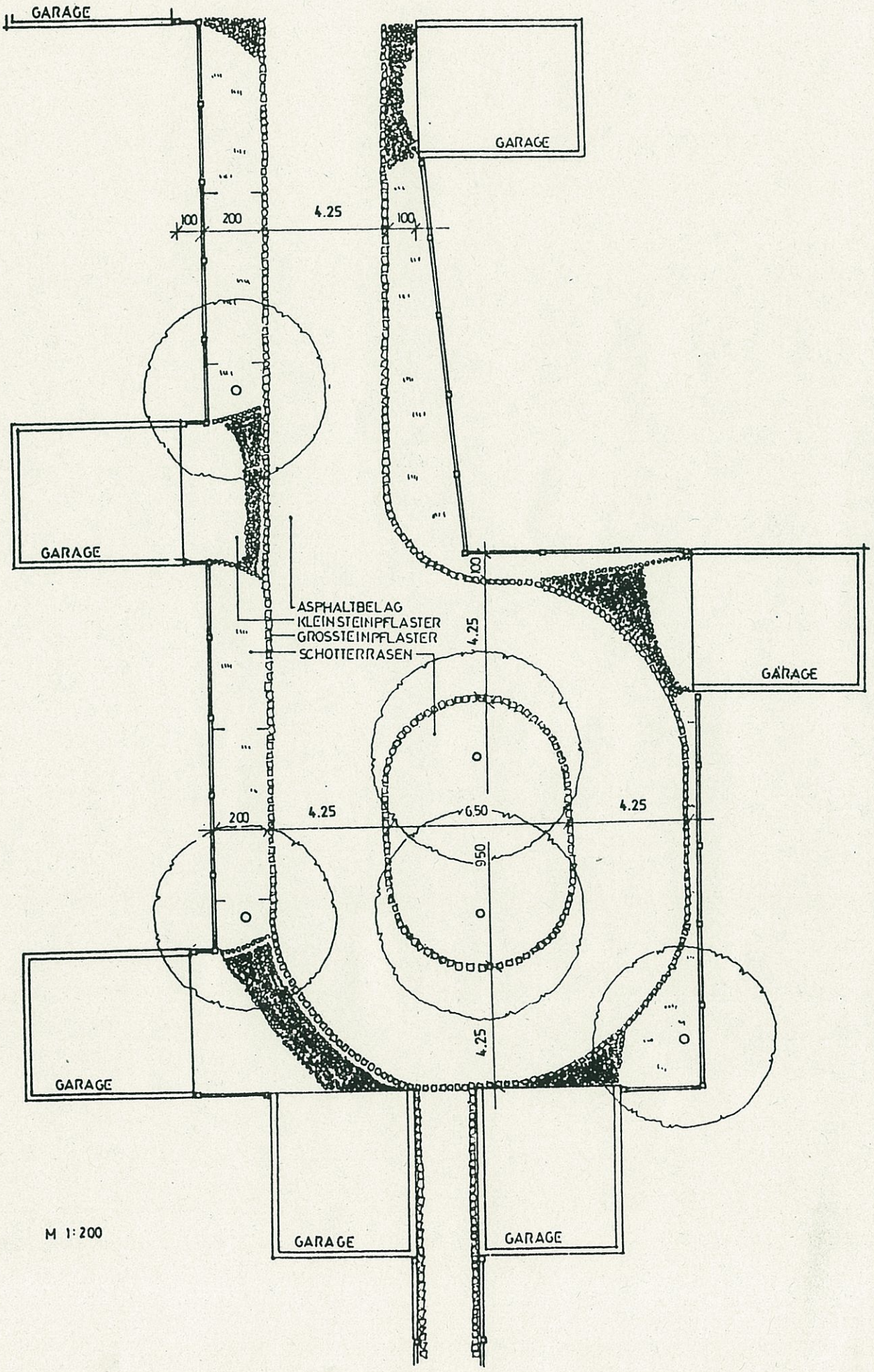
Platzartige Mitte

SCHNITT C / C , M 1:100



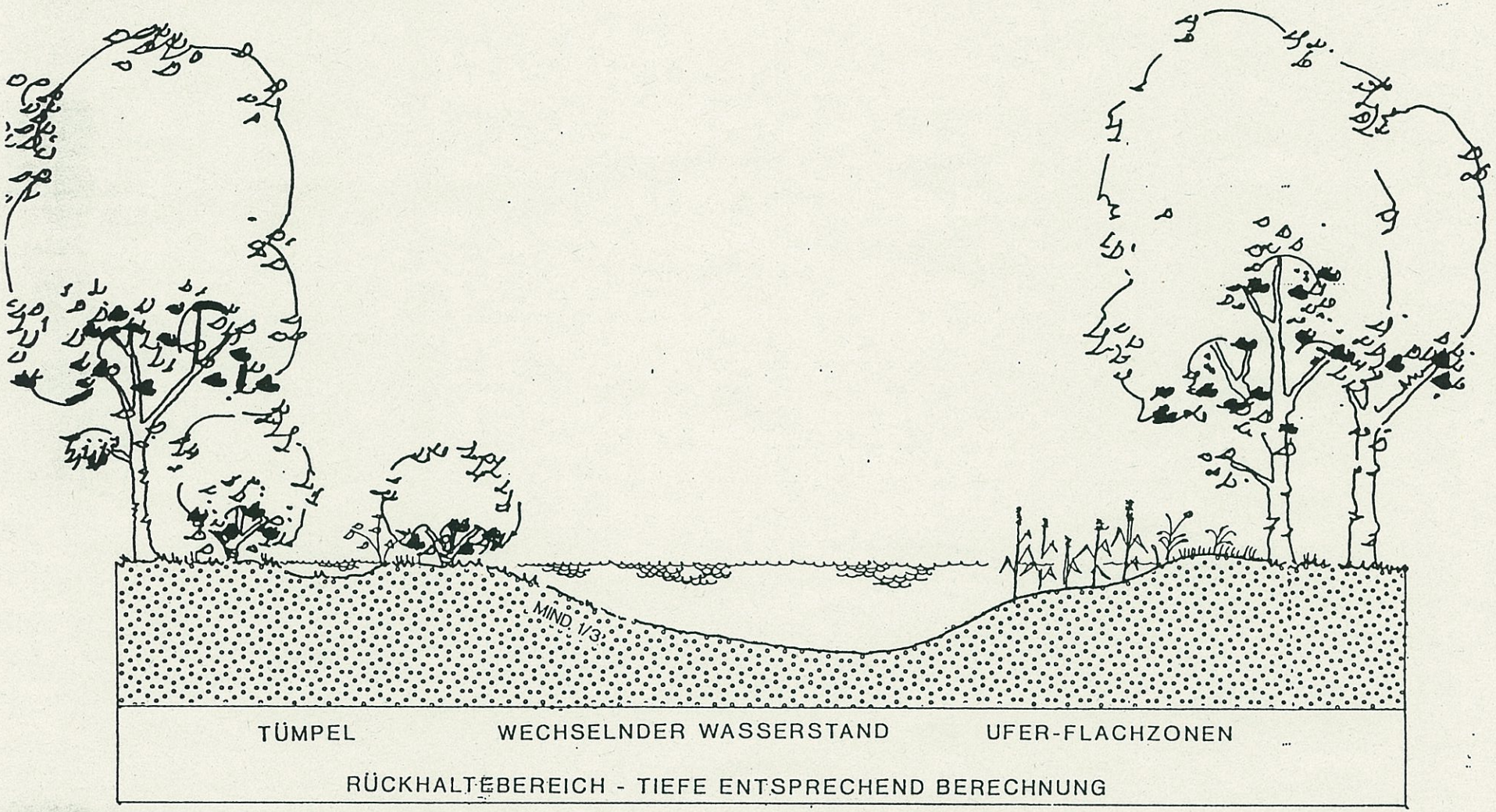
Anhang

Wendehammer



Anhang

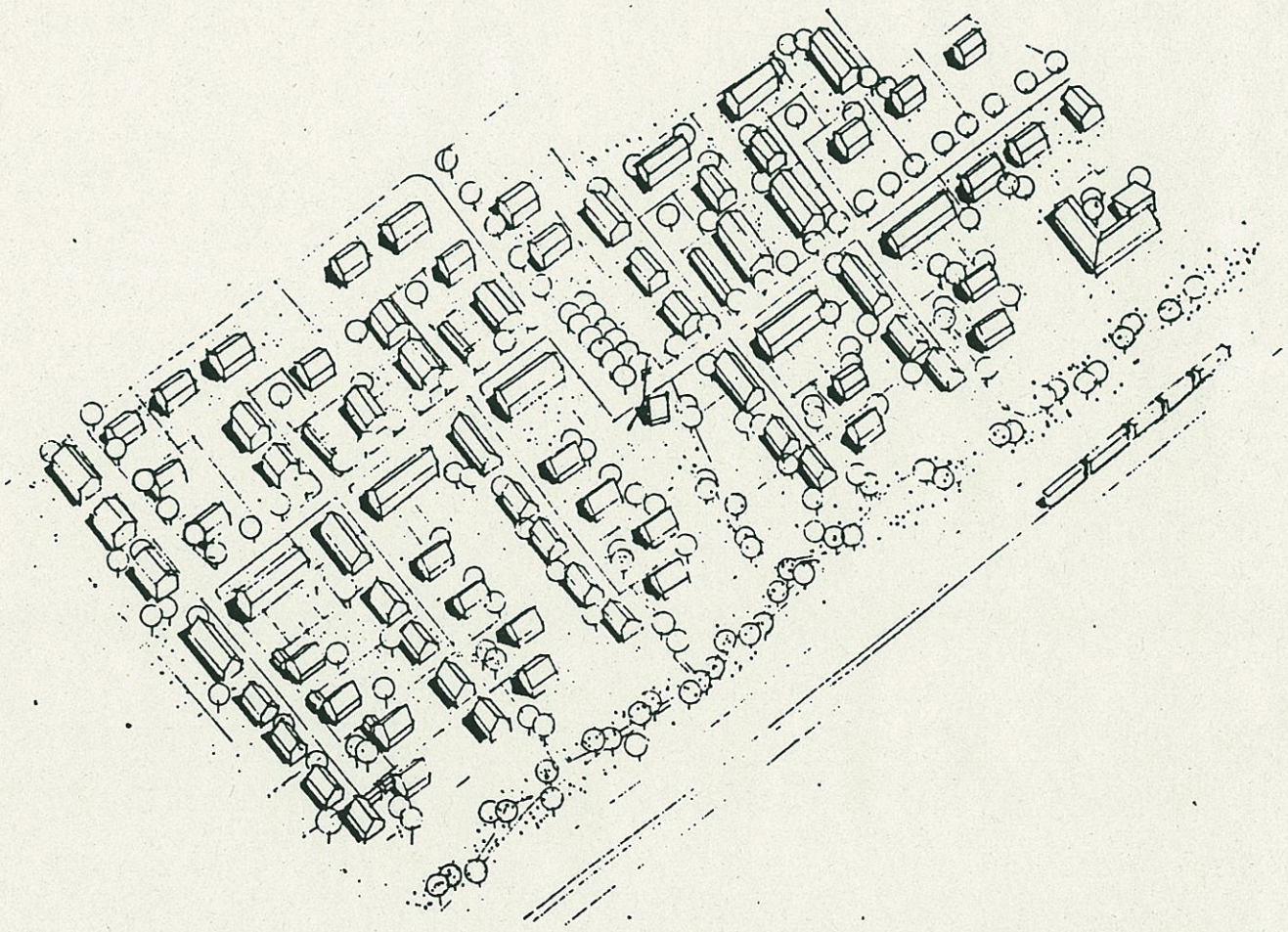
SCHEMASCHNITT RÜCKHALTETEICH



BEBAUUNGSPLAN BURGHEIM WEST

DAS WOHNGEBIET SÜDLICH DES STEIGWEGES

FESTSETZUNGEN



PLANUNG UND BERATUNG: ORTSPLANUNGSSTELLE REGIERUNG V. OBERBAYERN
ING.BÜRO F. BAUWESEN GMBH KÄSER, HECKEL U. NEGELE, NEUBURG AN DER DONAU.
LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.ING. HERB, THIERHAUPTEN (GRÜNFLÄCHENPLANUNGEN).

IM AUFTRAG DES MARKTES BURGHEIM

Der Markt Burgheim erlässt aufgrund

-der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

-des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),

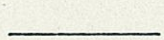
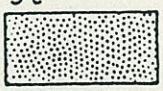
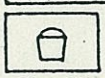
-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

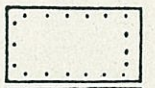
-der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan für das Gebiet "Burgheim West" als Satzung.

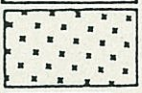
A. Planzeichenerklärung

1. Planzeichen als Festsetzungen

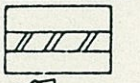
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
WA 1	Allgemeines Wohngebiet 1
WA 2	Allgemeines Wohngebiet 2
	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B.II
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.II
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
WH	Wandhöhe
EH	Einzelhaus
DH	Doppelhaus
RH	Reihenhaus
	Firstrichtung bindend
	Flächen für Garagen, Stellplätze
Ga	Garagen
St	Stellplätze
	öffentliche Grünfläche
	Kinderspielbereich
	zu pflanzende Bäume, grosskronig
	zu pflanzende Bäume, Streuobstwiese
F+R	Fuss- und Radweg
	anbaufreie Zone
	Bahnlinie



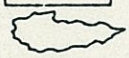
Fläche für Gemeinbedarf



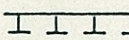
Verkehrsflächen nicht versiegelt (Stellplätze)



befestigte Flächen nicht versiegelt



zu pflanzende Hecken (Sträucher)



Massnahmen für Biotopentwicklung

Verlandungszonen, Röhrichte

Hochstaudenfluren bzw. extensives Grünland (wechselfeucht)

wechselfeuchte Uferzonen

Grünland, Wiese extensiv

Sukzessionsbereiche

Gehölzsukzessionen

Ruderalfluren

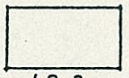
Flächen für Regenwasser-versickerung (Weiher)

2. Planzeichen als Hinweise

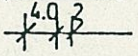
aufzuhebende Grundstücksgrenzen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



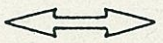
vorgeschlagene Gebäude



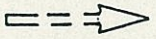
Massangabe in Meter

Höhenlinie

Biotopfunktion



Verbindungsstrukturen (Vernetzung)



Verbindungsstrukturen lokal, quartiersbezogen

Kernzone

B. Textfestsetzungen

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA 1 sind Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Der Bereich des WA 2 ist gemäß §4 Abs. 2 Nr. 3 zu bebauen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des §17 Abs. 1 BauNVO soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschosszahl eine geringere Nutzung ergibt.

3. Bauweise und Haustypen

Offene Bauweise

Für die folgenden Haustypen wird festgesetzt:

- Einzelhaus (Planzeichen EH)
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Dachneigung 48° - 60°
  - Wandhöhe max. 3.50 m
  - überbaubare Grundfläche des Hauptgebäudes max. 130 qm
  - max. 2 Wohneinheiten
  - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß; ein durch den Dachgeschoßausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig.
  - Garagen angebaut oder freistehend mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude, oder giebelseitig angebaute Einzelgaragen mit Pultdach bis max. 25° Dachneigung.

- Doppelhaus (Planzeichen DH)
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - zweigeschossige Bauweise
  - Dachneigung 22 - 28°
  - keine Dachaufbauten
  - Wandhöhe max. 6.0 m
  - überbaubare Grundfläche des Hauptgebäudes max. 90 qm pro Doppelhaushälfte
  - profil- und höhengleicher Zusammenbau der beiden Doppelhaushälften vorgeschrieben
  - Garagen angebaut mit Pultdach oder freistehend mit Satteldach bei gleicher Neigung wie Hauptgebäude
  - pro Doppelhaus ist ein gemeinsamer Eingabeplan vorzulegen

- Reihenhäuser (Planzeichen RH)
  - Wandhöhe max. 6.0 m
  - Dachneigung 22 - 28°
  - keine Dachaufbauten
  - überbaubare Grundfläche des Hauptgebäudes max. 90 qm pro Reihenhaus
  - max. 2 selbständige Wohneinheiten je Reihenhaus
  - profil- und höhengleicher Zusammenbau je Hausgruppe vorgeschrieben
  - Materialien und Gestaltung der Reihenhäuser einer Hausgruppe sind aufeinander abzustimmen
  - Garagen angebaut mit Pultdach oder freistehend mit Satteldach bei gleicher Neigung

4. Bauliche Gestaltung

4.1. Höhenlage

Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf maximal 20 cm über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.
Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso auffällige An- oder Abböschungen.

4.2. Baukörper

Anzustreben sind klare rechteckige Baukörper mit einer überwiegenden Längsausdehnung in Hauptfirstrichtung.
Gebäudeeinschnitte sind unzulässig.

4.3. Fassaden

Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen auszuführen.

Auffallende unruhige Putzstrukturen und schwarze Holzanstriche sind unzulässig.

Alle Seiten des Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie Glasbausteine sind unzulässig.

4.4. Dächer

Satteldächer sind mit mittig verlaufendem First und gleicher Dachneigung über die Längsseite des Hauptbaukörpers bzw. der Baugruppe auszubilden. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.

Ein Dachüberstand am Ortgang ist unzulässig. An der Traufseite sind bis zu 30 cm max. zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von max. 1 qm; pro Dachseite max. 2 Fenster.

Anlagen zur Energiegewinnung auf der Dachfläche sind nur dann zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe und Material in die Dachfläche einpassen.

Dacheinschnitte sind unzulässig; Dachgauben sind nur bei den eingeschossigen Einzelhäusern zulässig. Je Dachseite können max. 2 Einzelgauben mit einer Breite von jeweils max. 150 cm errichtet werden.

5. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Stelle sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind profilgleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Dächer von Garagen sind in Materialwahl und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein.

Garageneinfahrten dürfen nicht als Schwarzdecken ausgeführt werden. Es können Naturstein, Betonstein und Hartbrandziegel mit Rasenfuge, Rasensteine oder wassergebundene Decken gewählt werden.

Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Gartenhäuser, Wintergärten sowie Pergolen bis zu einer max. Grundfläche von 8 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bauausführung als Massivbauweise ist unzulässig. Die Gartenhäuser dürfen nur in Holzbauweise ausgeführt werden.

6. Einfriedungen

Entlang der öffentlich zugänglichen Flächen sind die Einfriedungen nur als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung (Hanichelzaun) bis zu einer Höhe von max. 1.0 m zulässig. Zwischen öffentlicher Fläche und Grenzzaun ist ein mindestens 0.5 m breiter Grünstreifen auszubilden.

Zäune sind parallel zum Gelände zu führen, d.h. Abstufungen der Zäune sind nicht zulässig.

Zaunsockel oder sonstige Grundstücksbegrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig. Geländeanschlüsse sind ohne Stützmauern dem natürlichen Gelände anzupassen.

Zwischen den Baugrundstücken sind Drahtzäune bis zu 0.8 m Höhe zulässig; diese sind beidseitig dicht zu bepflanzen (Sträucher, Stauden, Kletterpflanzen).

7. Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.

8. Antennenanlagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind keine Überdachantennen zulässig.

9. Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

Verteilerkästen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren und dürfen nicht im Vorgartenbereich aufgestellt werden.

10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 1.00 m über OK-Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2.50 m.

11. Grünordnung

11.1 Anpflanzungen im privaten Bereich
Unter Anrechnung der festgesetzten Gehölze ist je 400 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu (Wuchsklasse I) bodenständiger Art mit einem Mindestumfang von 18 cm zu pflanzen. Alternativ können auch 2 Bäume der der Wuchsklasse II gewählt werden, Auswahl siehe Pkt. 11.2.

11.2 Anpflanzungen im öffentlichen Bereich
Die in der Planzeichnung angegebenen Bäume sind spätestens bis zur Bauvollendung, bzw. Fertigstellung der Strassen und Plätze zu pflanzen. Folgende Arten stehen zur Wahl:
Auswahlliste Bäume Wuchsklasse I, mind. H= 16-18
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Prunus avium - Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hainbuche

Auswahlliste Bäume Wuchsklasse II, mind. H= 14-16 bzw. Hei 2xv. 150-175
Sorbus aucuparaia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus padus - Taubenkirsche
Acer campestre - Feldahorn

Auswahlliste Obstbäume
Apfel:
Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer
Prinz Albrecht
Winterrambur
Wiltshire
Birne:
Boses Flaschenbirne
Oberösterr. Weinbirne
Doppelte Phillipsbirne

Auswahlliste Hecke, Str. 2xv. 60-100
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Paffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Corylus avellana - Hasel
Rosa div. spec. - Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna - Weissdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylostemum - Rote Heckenkirsche

Zusätzliche Bäume obiger Listen

Auswahl Gehölze an Feuchtbereichen
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix cinerea - Grauweide
Salix aurita - Ohrenweide
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

11.3 Sonstige Vegetationsformen auf öffentlichen Grünflächen

Freiflächen sind als extensive bewirtschaftete Wiesen zu pflegen. Im intensiv genutzten Freizeitbereich ist die Herausbildung von Ruderalfluren zu unterstützen.

11.4 Biotopentwicklung

in Teilbereichen sind standorttypische Vegetatinsformen (feucht oder trocken) überwiegend als Sukzession zu entwickeln. Am Teich werden sich primäre Vegetationsformen (Verlandungsreihe) entwickeln. Die Magerrasenstandorte am Bahndamm sind zu erhalten.

11.5 Bodenschutz (Versiegelung)

Alle Zufahrten, Wege sind wasserdurchlässig auszubilden. Gleiches gilt für Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich.

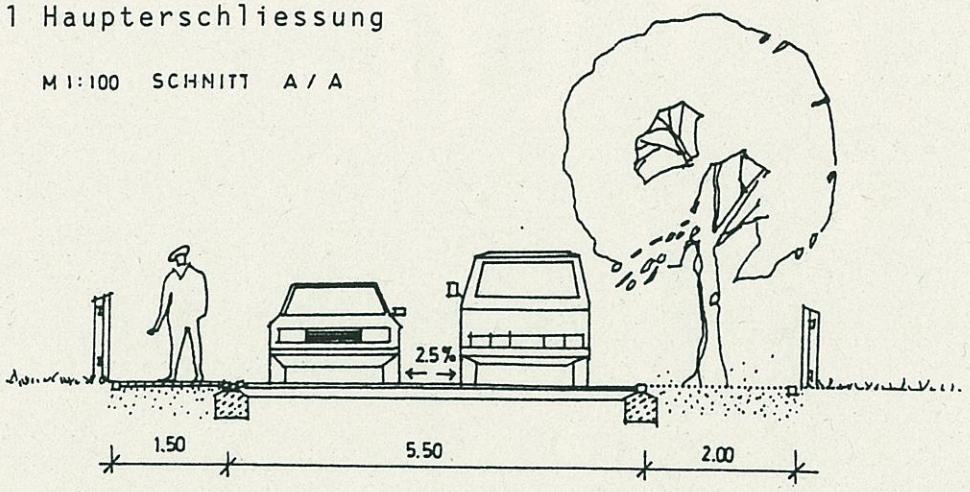
11.6 Rückhaltung, Niederschlagswasser

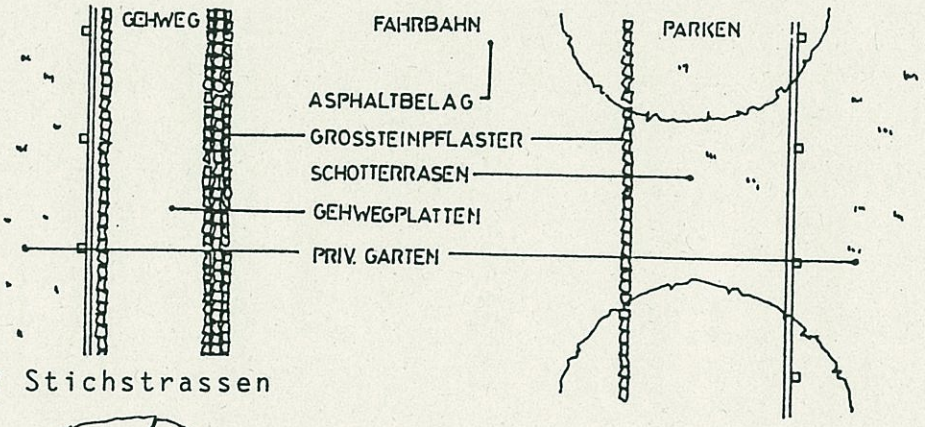
Soweit es die Höhenlage erlaubt, werden Regenwasser aus privaten Flächen zentral in einem Rückhaltebecken gesammelt, versickert, bzw. zeitlich verzögert abgeleitet.
Oberflächenwasser ist auf den Privatflächen zu versickern.
Im zentralen Rückhaltebereich sind gleichzeitig Biotopmassnahmen durchzuführen.

12. Festsetzungen zum Strassenraum

12.1 Haupterschliessung

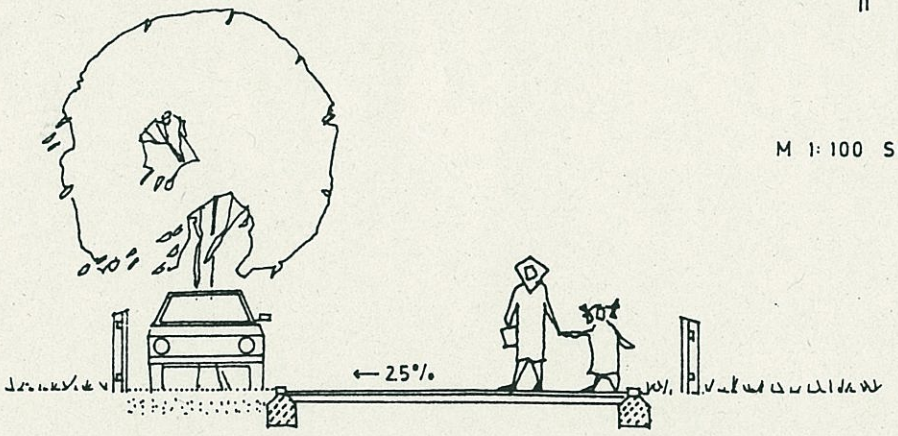
M 1:100 SCHNITT A / A

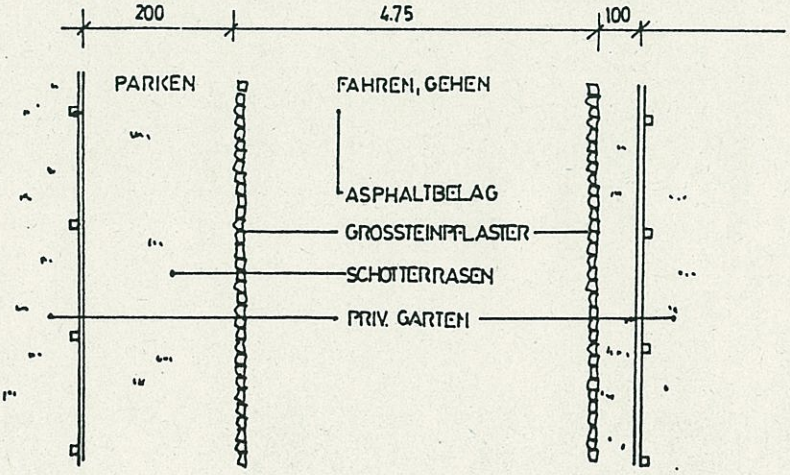




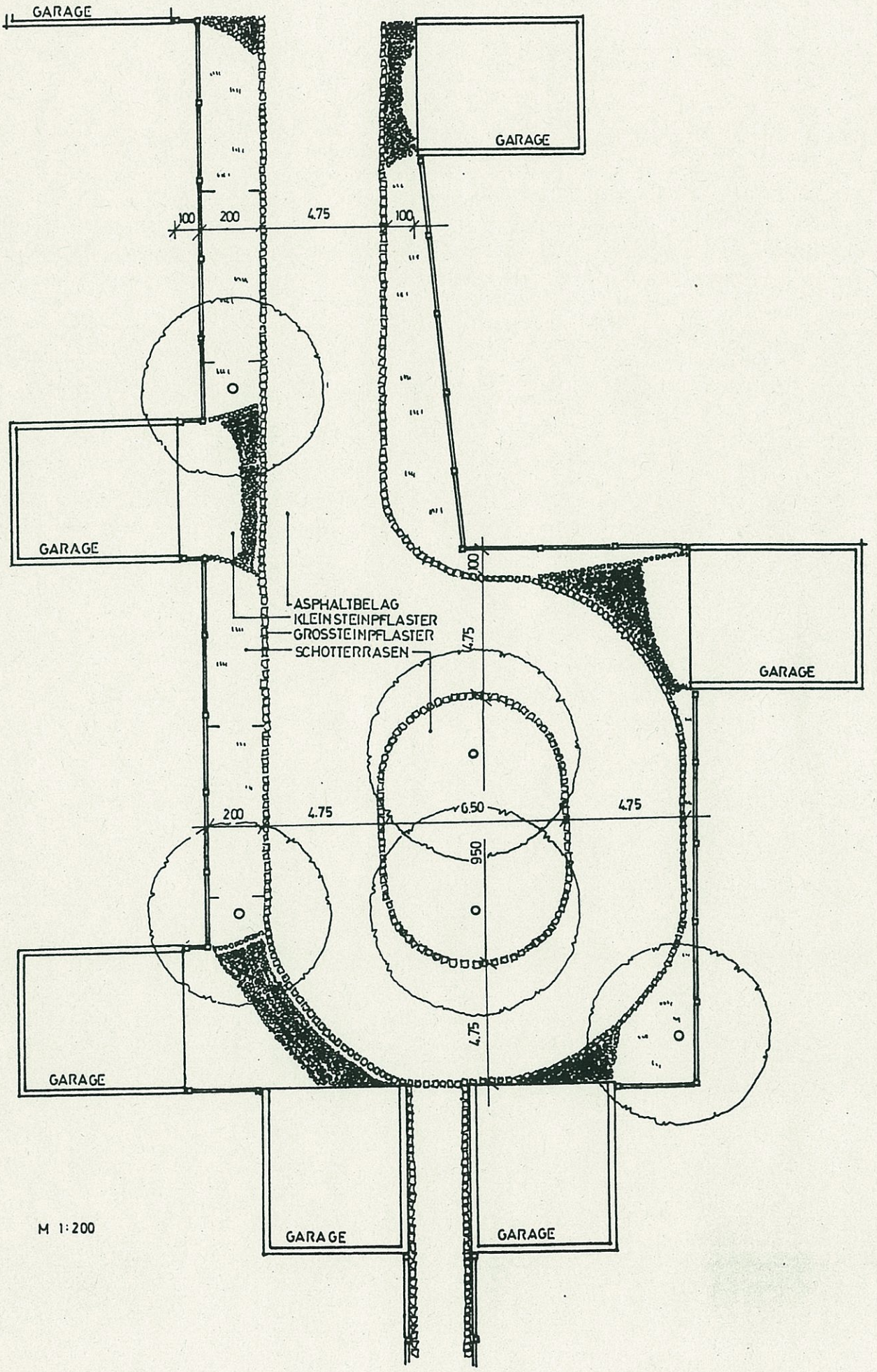
12.2 Stichstrassen

M 1:100 SCHNITT B/B



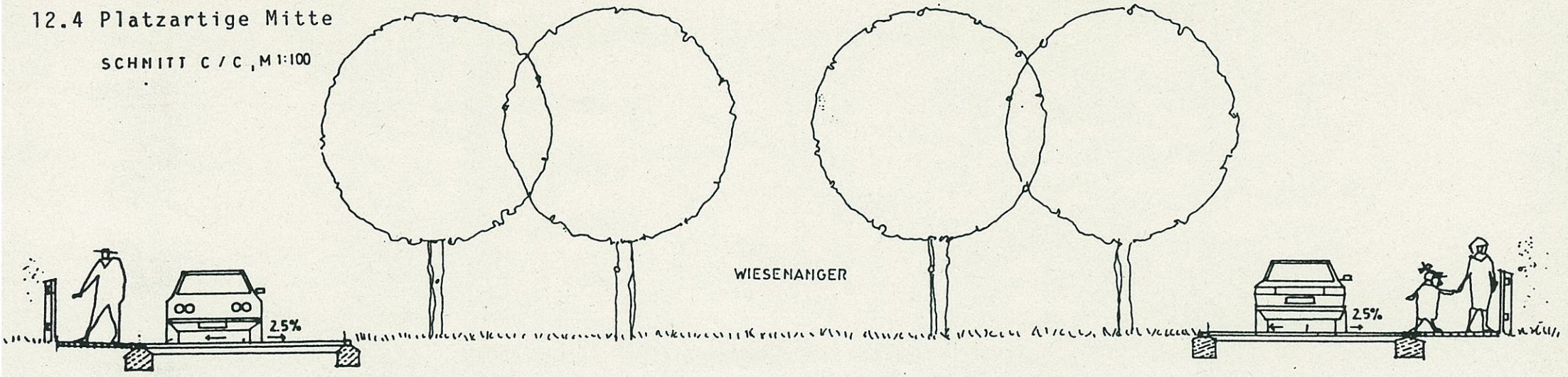


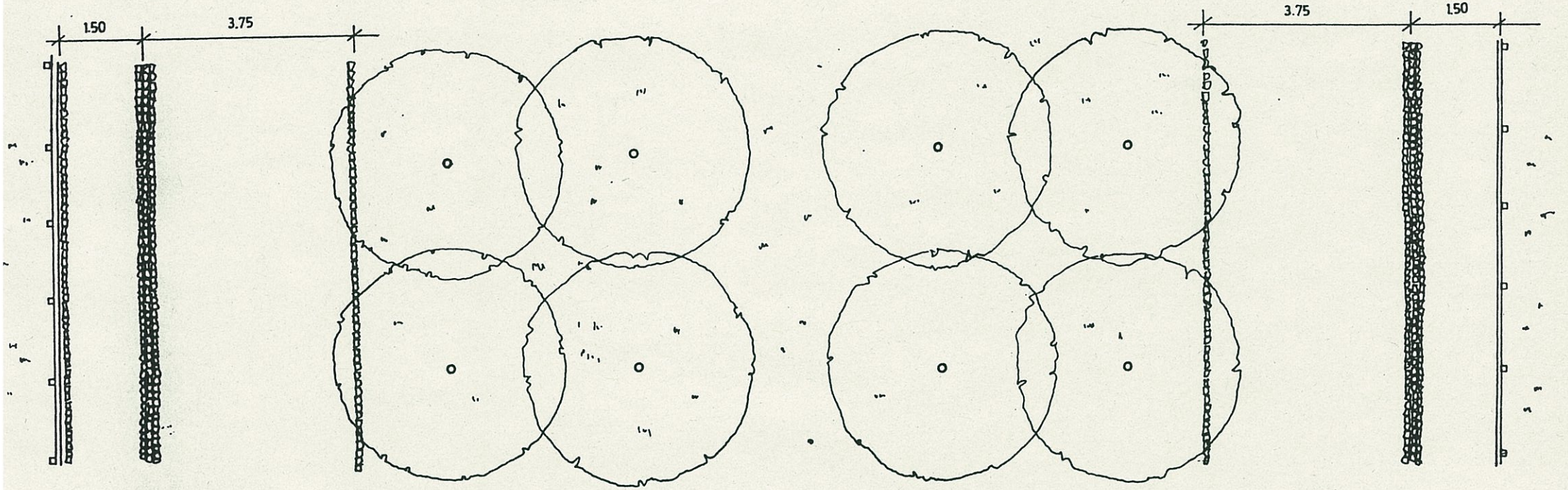
12.3 Wendehammer



12.4 Platzartige Mitte

SCHNITT C / C, M 1:100





C. Textliche Hinweise und Empfehlungen

Fassadenbegrünungen
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sollten mit Kletterpflanzen und rankenden Pflanzen begrünt werden. Überdachungsbauwerke z.B. Carports etc. sollten mit Rankgerüsten und Kletterhilfen ausgestattet und begrünt werden.

Empfehlungen für befestigte Flächen:
Generell soll der Ausbau wasserdurchlässig erfolgen. Im Privatbereich sollten Schwarzdecken vermieden werden. Kieswege (Wassergebundene Decken) unterstreichen und fördern einen ländlichen Eindruck. Ansonsten werden Pflastersteine (Naturstein, Betonstein, Klinker), möglichst als Rasenpflaster empfohlen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung §3 Abs. 1 BauGB vom bis

4. Öffentliche Auslegung §3 Abs. 2 BauGB vom bis

5. Satzungsbeschluß §10 BauGB am

6. Anzeigeverfahren beim Landratsamt §11 Abs. 3 BauGB vom bis

7. Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens §12 BauGB am

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der

.....

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

.....

Datum 1. Bürgermeister (Siegel)