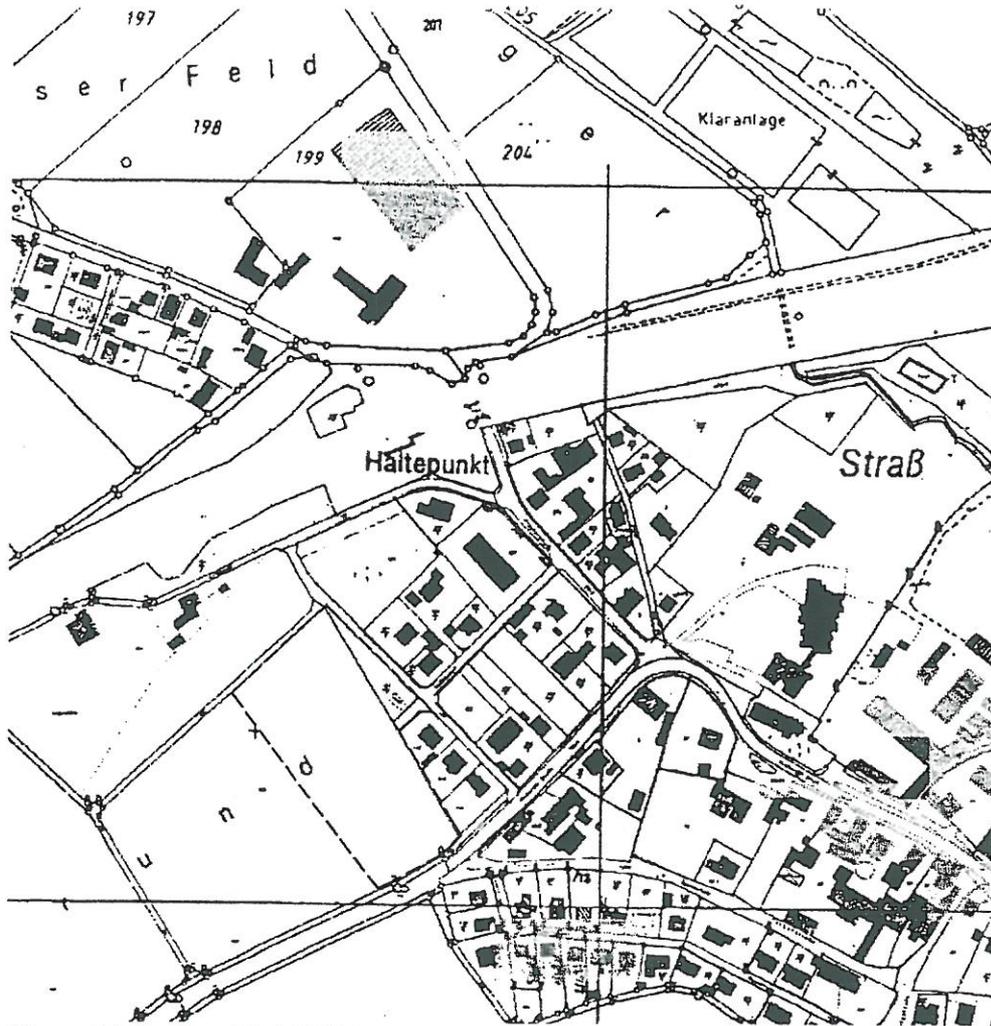


Gemeinde Burgheim
Ortsteil Straß
Bebauungsplan „Straß-West“



Festsetzungen und Begründung



Übersichtsplan M 1:5000

Entwurf vom 09.05.2000, Fassung vom ~~05.12.2000~~ 22.05.2001

Kurt Niebler, Dipl.-Ing. (FH)
Sudetenstr. 29
86690 Mertingen

Tel. 09078/1637
Fax 09078/1082

Ing.-Büro Eibl
Zirgesheimer Str.
86609 Donauwörth

Tel. 0906/6033
Fax 0906/6036

Die Gemeinde Burgheim erläßt auf Grund des §2 Abs. 1 Satz 1 und des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141); Berichtigung vom 16.Januar 1998 (BGBl I s. 137), des Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den geltenden Fassung, folgende Satzung:

§1 Bestandteile

Für das Baugebiet „Straß-West“ gilt die vom Dipl.-Ing. (FH) Kurt Niebler, Sudetenstraße 29, 86690 Mertingen zusammen mit dem Ing.-Büro Eibl ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.05.2000, zuletzt geändert am 05.12.2000, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Burgheim, den ~~05.12.2000~~ 22.05.2001


.....
(Bürgermeister Kaufmann)



§1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet „Straß-West“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird ausgeschlossen.

§2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgelegt, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

§3 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einfamilienhäuser zulässig, mit maximal 2 Wohnungen.
- (2) Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden. Die maximale Wandhöhe der Garagen an der Grundstücksgrenze darf 3,00m betragen. Die Länge der Garagen darf maximal 8,00m betragen. Grenzbebauungen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50m² nicht übersteigen.

§4 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe ziegelrot zu erfolgen. Die angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.
- (2) Der First ist immer mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Zwerchhäuser sind zulässig mit einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Firste von Nebendächern müssen am Firstpunkt mindestens 100cm tiefer angesetzt werden wie der First des Hauptdaches.
- (3) Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 48° zu errichten. Die gewählte Dachneigung gilt für alle Dachflächen und Zwerchbauten des Hauptgebäudes. Untergeordnete Anbauten können auch eine andere Dachneigung als die des Hauptgebäudes haben.

Bei Niedrigenergiehäusern sind auch Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen.

Die Dachneigung muß mind. 10° betragen.

- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind für Satteldächer in der Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig.
Die Summe der Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge betragen.
Als Höchstbreite für die Gauben ist 1,50m zulässig.
Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 2,00m betragen.
- (5) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- (6) Die Dachneigung der Garage muss dem Hauptgebäude entsprechen, wenn die Baukörper zusammengebaut sind und die Firste gleichgerichtet sind.
Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (7) Die Wandhöhe der Hauptgebäude (Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) darf nicht mehr als 4,00m über OK Straßenhinterkante des Gebäudes liegen.
Bei Niedrigenergiehäusern mit gegeneinander versetzten Pultdächern wird die Traufhöhe auf max. 5,30m über OK Straßenhinterkante festgelegt.
Gemessen am Versatz der beiden Pultdächer wird die größte Firsthöhe auf max. 7,30m über OK Straßenhinterkante begrenzt, wobei die senkrechte sichtbare Versatzhöhe mindestens 1,30m betragen muss.
- (8) Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 0,50m über OK Straßenhinterkante sein. Gemessen wird in der Mitte der Giebelwand.
- (9) Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50cm an der Traufe und von 30cm am Ortgang zulässig.
- (10) Die Grundform der Baukörper muß längsrechteckig ausgebildet sein, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2.
- (11) Balkone sind nur bis zu 8,00m² Grundfläche als vorgesezte Konstruktion erlaubt.
- (12) Ortsfremde Fassadenmaterialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff-, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
- (13) Holzhäuser sind erlaubt, jedoch keine fingerartig durchdringenden Überblattungen oder Rundholzbohlen. Holzverkleidungen an der Fassade sind erlaubt.

§5 Einfriedungen und Nebenanlagen

- (1) Einfriedungen an den Straßenfronten sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Sockel sind nicht statthaft. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist als Igel durchlass eine lichte Höhe von 10cm einzuhalten.
- (2) Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00m nicht überschreiten.
- (4) Nebenanlagen bis 8m² im Sinne von §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht jedoch auf den privaten Flächen für die Ortsrandeingrünung.

§6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- (1) Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage ist ein mindestens 5,00m tiefer Vorplatz zu errichten. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
- (2) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

§7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- (1) Befestigte Flächen
Öffentliche und private Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge). Der nicht versickerbare Rest ist in angrenzende Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.
- (2) Dachflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen muß auf den Baugrundstücken versickert werden.
- (3) Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- (4) Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird über Rigolen versickert.

§8 Grünordnung

(1) Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 3). Bei Grundstücken die im Bereich der Ortsrandeingrünung liegen sollten die zu pflanzenden Bäume in dem ausgewiesenen Streifen der Ortsrandeingrünung liegen.

Für den von Bebauung freizuhaltenden Bereich der Grundstücke 14 und 15 gelten bei der Begrünung die gleichen Festsetzungen wie für die Ortsrandeingrünung (2).

Nadelgehölzhecken am Ortsrand sind nicht erlaubt.

In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzlich zu der unter (3) genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

Malus in Art und Sorte	Zierapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus in Art u. Sorte	Weißdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne		

(2) Private Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind auf privatem Grund Einzelbäume und Sträucher gemäß der Artenauswahl zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher müssen 60% der Bodenfläche abdecken.

(3) Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwedische
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			Mehlbeere

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Crylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera sylostium	Rote Heckenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

§9 Versorgungsleitungen

- (1) Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse und Telefonleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

§ 10 Lärmschutz

- (1) In den Wohnhäusern der Parzellen 1, 7 und 8 dürfen auf Grund der möglichen Lärmemmissionen Aufenthaltsräume nur nach Süden orientiert werden.
- (2) Entlang der Kreisstraße ND 27 wird im Bereich des Baugebietes ein 1,0 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Dieser wird nach den Festsetzungen nach § 8 des Textteiles dieses Bebauungsplanes bepflanzt.

§ 11 Abwasser

- (1) Der Anschluß von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit Geldbuße bis zu 100.000 DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO.

Fassung vom 09.05.2000, geändert vom 05.12.2000 und 22.05.2001

Burgheim, 23.05.2001



Kaufmann
1. Bürgermeister