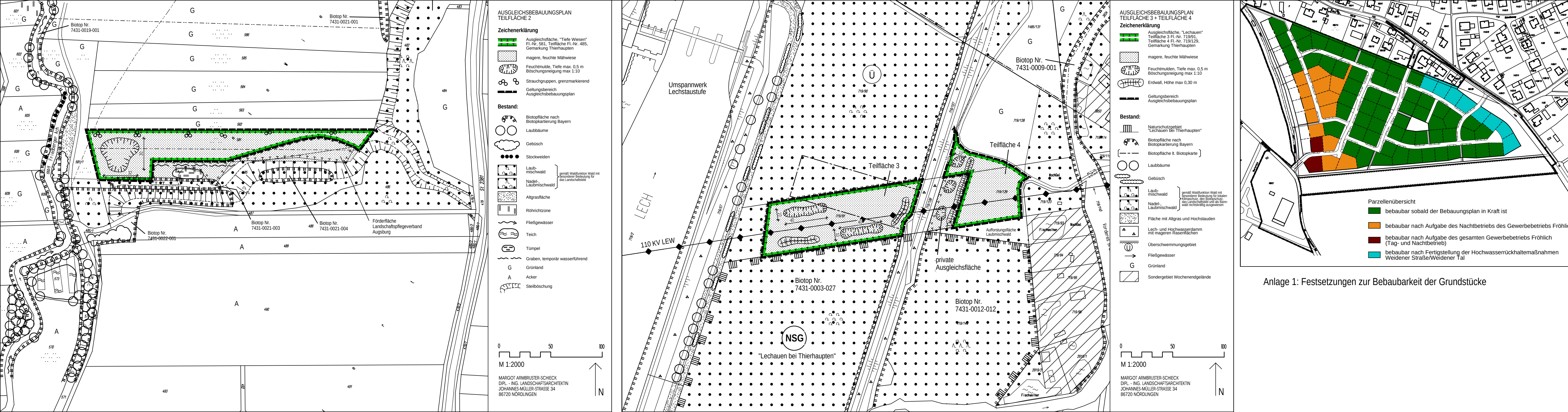




10.02.2009/14.07.2009/15.09.2009

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STADTEBAU GMBH

MITTLERE GERBERGASSE 2
TELEFON 09091/29018-0
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE



HERMANN MOSER
GERERUNGSBAUMEISTER
ARCHITECT BSA BSA
STADTBAU

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOMMINGENIEUR (FH)
ARCHITECT BSA
STADTBAU

M 1:1000

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Im hängigen Gelände sind an den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzteilen oder Metallteilen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm. Einriedungsmauern sind nicht zugelassen.

Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden; das Material wird freigestellt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen und ohne Bebauung zu halten. Der notwendige Stauraum von mindestens 5,0 m vor den Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege sind mit wasserdrähtigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschüttete Schotterdecke, in Sandsteinbelägen mit Fugen o. a.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundbelägen mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. a. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Im hängigen Gelände sind an den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzteilen oder Metallteilen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm. Einriedungsmauern sind nicht zugelassen.

Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden; das Material wird freigestellt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen und ohne Bebauung zu halten. Der notwendige Stauraum von mindestens 5,0 m vor den Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege sind mit wasserdrähtigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschüttete Schotterdecke, in Sandsteinbelägen mit Fugen o. a.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundbelägen mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. a. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

MARKT THIERHAUPTEN ORTSTEIL THIERHAUPTEN LANDKREIS AUGSBURG BEBAUUNGSPLAN "WEIDENER BREITE" MIT AUSGLEICHSSBEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen
gemäß Planeneinverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum

2 Vollgeschosse, zwingend

Grundflächenzahl 0,35
Geschossflächenzahl 0,5
Geschossflächenzahl 0,7

Bauweise, Baugrenzen
offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten bis zu 10 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Gestaltung der baulichen Anlagen und Freirflächen (Art. 91 BayBO)

Gestaltung der Dächer

Hauptfirstrichtung zwingend

Satteldach, Dachneigung 42-48 Grad, zwingend

naturreis bis rotbraune Schuppendeckung
max. Dachbestand an der Traufe:
0,5 m incl. Dachrinne
max. Dachbestand in der Form von Schrägauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtlänge je Dachseite nicht überschreiten.
Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
Dachenschnitte sind nicht zulässig.

Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Satteldachverestetztes Puttdach und Puttdach zulässig
Dachneigung 10-22 Grad,
naturreis bis rotbraune Schuppendeckung
Dachaufbauten und Dachenschnitte sind nicht zugelassen
Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Waldach zulässig
Dachneigung 10-22 Grad,
naturreis bis rotbraune Schuppendeckung
Dachaufbauten und Dachenschnitte sind nicht zugelassen
Solaranlagen bzw. Fotovoltaikanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 20cm parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Kniestöcke bis 0,8 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Kniestöcke sind nicht zugelassen

Bei Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, über Normalnull (NN), die nicht überschritten werden darf.
(Berechnung durch Ingenieurbüro Wipplerplan, Nördlingen)

Traufhöhe Hauptgebäude 3,60 m bei Festsetzung II-ID
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 3,60 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Traufhöhe Hauptgebäude 6,40 m bei Festsetzung I
Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,40 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holz-fassade in hellen Farben (keine Blockbauweise) auszuführen.
Auflaufend gemauerteter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzteilen oder Metallteilen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm. Einriedungsmauern sind nicht zugelassen.

Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden; das Material wird freigestellt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen und ohne Bebauung zu halten. Der notwendige Stauraum von mindestens 5,0 m vor den Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege sind mit wasserdrähtigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschüttete Schotterdecke, in Sandsteinbelägen mit Fugen o. a.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundbelägen mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. a. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Im hängigen Gelände sind an den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzteilen oder Metallteilen herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m, maximale Sockelhöhe 10 cm. Einriedungsmauern sind nicht zugelassen.

Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden; das Material wird freigestellt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie offen und ohne Bebauung zu halten. Der notwendige Stauraum von mindestens 5,0 m vor den Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege sind mit wasserdrähtigen, offenporigen Belägen (z.B. eingeschüttete Schotterdecke, in Sandsteinbelägen mit Fugen o. a.) herzustellen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Die Verwendung von Asphalt, Beton oder Verbundbelägen mit Fugenbreiten kleiner 0,5 cm o. a. sind aufgrund ihrer versiegelnden Wirkung unzulässig.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Verkehrsmittel
Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsmittel
Strassenverkehrsflächen, öffentlich
Wirtschaftsweg

Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung
Die Energie- und Fernwärmeverorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

Grünordnung
Ausgleichsbebauungsplan Teilfläche 1, "Eichenallee"
Baum, auf der Ausgleichsfläche 1 zu pflanzen, Quercus pedunculata - Stieleiche
öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld
private Grünfläche
Baum, Bestand, zu erhalten
Pflanzgebot
Bäume und Sträucher der standortheimischen Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hanbuche, Spitzahorn, Obstbäume
Stäucher: z.B. Hasel, Feldahorn, Schneeball, Korneisbuche, Hainbuche, Pfaffenhütchen
Fremdländische Gehölze und Koniferen, sind nicht zugelassen

Immissionsschutz
Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der gewerblichen Lärmimmissionen durch den im Südwesten des Plangebietes ansässigen Landhandel Fröhlich dürfen in einem 1. Bauabschnitt nur die in der Anlage 1 gekennzeichneten Grundstücke bebaut werden.
Die übrigen Gebäude dürfen erst errichtet werden:

- in einem 2. Bauabschnitt nach gesicherter Aufgabe des Nachtbetriebs des Gewerbebetriebs Fröhlich
- in einem 3. Bauabschnitt nach gesicherter Aufgabe des gesamten Gewerbebetriebs Fröhlich (Tag- und Nachtbetrieb)
- in einem 4. Bauabschnitt nach Fertigstellung der Hochwasser-rückhalteanlagen Weidenauer Straße/Weidenauer Tal

Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) darf im Regelbetrieb kein Fahrzeug durch Material an- oder ausliefernde Fahrzeuge der Fa. Fröhlich und kein Materialantrag in die Lagerhalle erfolgen. Im Ausnahmefall, d.h. an nicht mehr als 10 Tagen eines Kalenderjahres, ist ein Fahrzeugverkehr z.B. zur Auslieferung landwirtschaftlicher Produkte und ein Warenumschlag möglich.

In der Nachtzeit ist ein Betrieb der im Lagergebäude untergebrachten stationären Trocknungsanlage bei geschlossenen für an der Gebäudendeckelung und abgeschalteter Fördererschneidern. Die mobile Trocknung muss vollständig abgeschirmt hinter dem Lagergebäude aufgestellt und betrieben werden.

Ein Teilspg / Radlader darf zu der zeitweise erforderlichen Wiederbeschickung der mobilen Trocknungsanlage eingesetzt werden.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:
Maßzahlen in Meter
Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft, die von jeglicher Bebauung, von der Immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fährställe usw.), freizuhalten sind.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Gebäude bestehend
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Anliegerstraße (Trennung der Verkehrsarten)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Gehweg
- Fahrbahn
Anliegerstraße (Mischverkehr)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grünstreifen
- Längsparkstände
Fußweg mit Begleitgrünstreifen
Parzellenummernummer
Empfehlung für Garagenzufahrt
Höhenlinien mit Höhenangabe über N.N.
Immissionsort mit Nummerierung gem. Schallgutachten
Messpunkt mit Nummerierung gem. Schallgutachten
Böschung, vorhanden
Grenze Überschwemmungsgebiet

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grundsätze der Barrierefreiheit zu beachten.

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dämpfen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks 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, Mauerwerk, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821-35189 Fax 0821-35180) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abwurf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, 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 dämpfen. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler (Funde und Beobachtungen) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.



Thierhaupten
Übersicht
M 1:2000

Der Markt Thierhaupten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Saugestzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (GBl. I S. 3316) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 1 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan "Weidenauer Breite" mit Ausgleichsbebauungsplan als Satzung.

Satzung
§ 1
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Landschaftsarchitekten Armbruster-Schick, Nördlingen.

§ 2
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

e) Der Markt Thierhaupten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Thierhaupten, den
Neher, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Thierhaupten, den
Neher, 1. Bürgermeister

MARKT THIERHAUPTEN
ORTSTEIL THIERHAUPTEN
LANDKREIS AUGSBURG
BEBAUUNGSPLAN
"WEIDENER BREITE"
MIT AUSGLEICHSSBEBAUUNGSPLAN