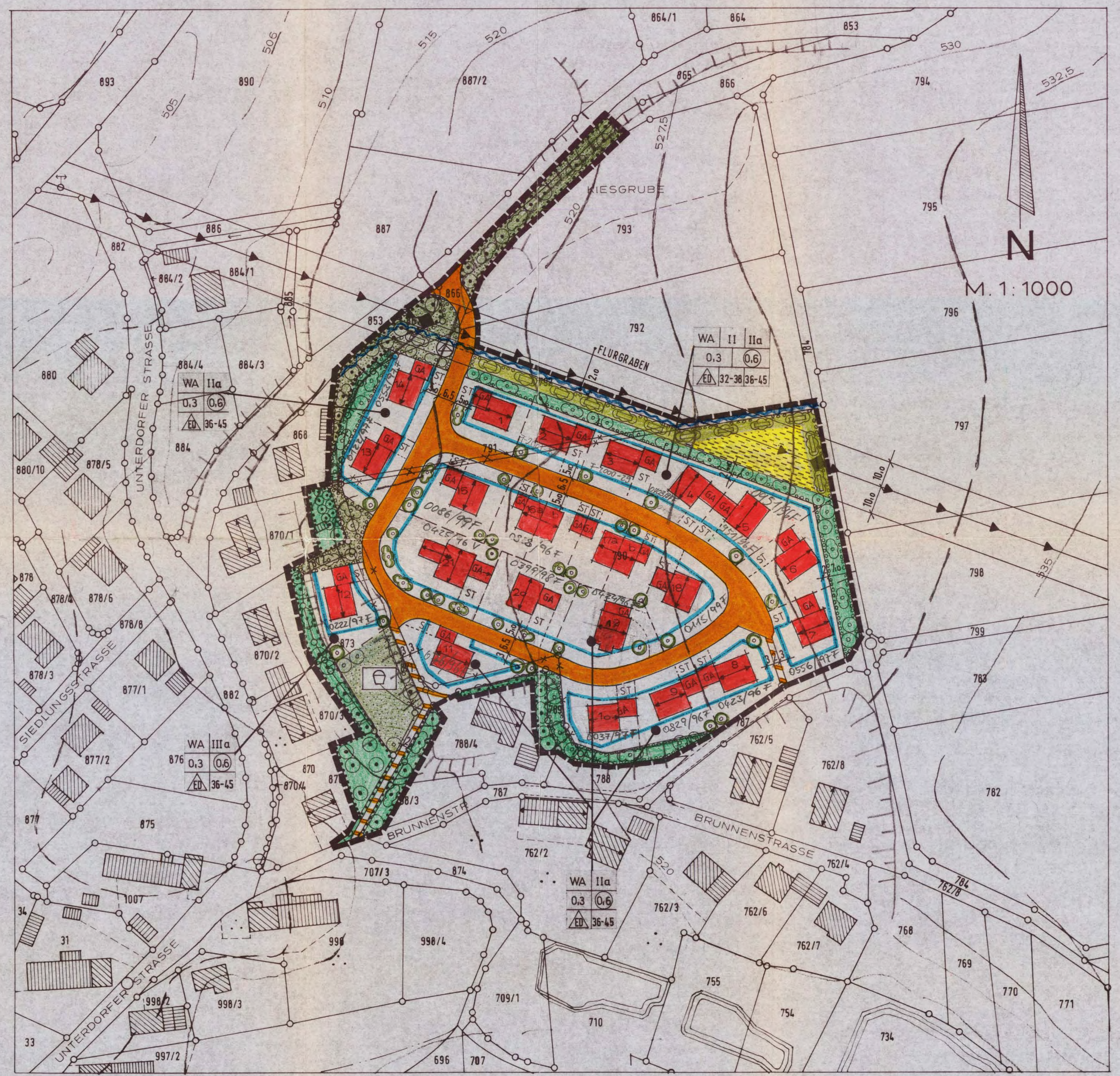


Die Gemeinde **Breitenthal** erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den

BEBAUUNGSPLAN

"Unterer Burgberg" im OT Nattenhausen

als Satzung.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom **PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. (FH) ANTON SAUTNER, BREITENTHAL** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom .... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Der Geltungsbereich wird als allgem. Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

IIa — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

IIIa — 3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Keller und ein Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 BauNVO

3. Bauweisen, Baugrenzen

ED — Offene Bauweise
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zuläßig.
max. 3 Wohnungen bei Einzelhäuser,
max. 4 Wohnungen bei Doppelhäusern, je Gebäude zuläßig

Baugrenze

Die Hauptfirstrichtung, der Hauptgebäude ist einzuhalten. (Firstrichtung für Garagen nicht bindend)

Fußweg

Spielplatz

4. Verkehrs- und Grünflächen

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung der öffentlichen Fläche

Öffentliche Grünfläche, mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Wiesenfläche mit natürl. Entwicklung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen z.B.: Bäume
Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung z.B.: Bäume
Sträucher

Ortsrandeingrünung

5,0 — innerhalb d. Schutzzone d. Freileitung
4,0 — außerhalb d. Schutzzone d. Freileitung

Randstreifen - Bepflanzung mit Endwuchshöhen von weniger als 4m wobei innerhalb der Schutzzone mit Bindung zur Bepflanzung eine zwei- bis dreireihige Laubsträucherhecke mit kleinwüchsigeren Arten zu pflanzen ist, dabei sind die unterstrichenen Sorten der Pflanzliste nach 2.1 zu bevorzugen. Zur Einhaltung der Endwuchshöhen ist die Bepflanzung bei Bedarf auf den Stock zu setzen!

Pflanzstreifen mit Bindung für Bepflanzungen mit Sträuchern und Bäumen. Bei der Gestaltung soll die Bepflanzung mind. zu 20% mit großkronigen Laubbäumen unterbrochen werden.

Erhalt bzw. Verlegung des Flurgrabens

Zu pflanzende Bäume und Sträucher innerh. der Baugrundstücke. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB) Zur Durchgrünung des Gebietes sind je Grundstück mind. 1-2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt als Bindung.

Für die Ortsrandeingrünung sowie die sonstigen Pflanzbindungen dürfen nur standortheimische Laubgehölze gemäß nachstehender Pflanzliste (Artenliste) verwendet werden. Auf Nadelgehölze und gärtn. Ziergehölze sollte verzichtet werden.

Pflanzliste (Artenliste)

1. BÄUME:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roßkastanie	Acsculus hippocastanum
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tila cordata
Walnuß	Juglans regia

Obstbäume, als Hochstämme bewährter Sorten.

2. STRÄUCHER

2.1	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
2.2	Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana
	Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Salweide	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

empfohlene Ziersträucher für den Gartenbereich:

Felsbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. rubrifolia, R. multiflora
Flieder	Syringa vulgaris und in Sorten

sowie Kletterpflanze sowie Spalierobst.

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10,5 — Maßangabe in Metern

vorhandene landschaftspräg. Topographie, (Böschungen)

Trafostation

Freileitung mit Schutzzone
Alle Arbeiten im Schutzbereich der 20kV-Freileitung müssen so ausgeführt werden, daß ein Mindestabstand von 3 m zu spannungsführenden Leiterseilen stets eingehalten wird.

Erklärung der Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzung	Zul. Vollgesch.
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

neue, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzulassende Grundstücksgrenzen

790 — Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

vorgeschlagene Stellung der Gebäude

530 — Höhenschichtlinie

vorgeschlagenes Straßenprofil
Seitenstreifen 0,5 m
Fahrbahn 4,5 m
Gehweg 1,5 m

GA — Garagen, vorgeschlagener Garagenstandort

ST — Stellplätze, vorgeschlagener Stellplatzstandort

Bei Stellflächen und Garageneinfahrten sind wasserdurchl. Beläge z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine udgl. zu bevorzugen, ansonsten sollte wo immer möglich, eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen erfolgen.
Dies könnte z.B. bei der Anordnung befestigter Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, daß ein breitflächiges Ablaufen des Niederschlagwassers über die Ränder oder in anliegende Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Gestaltung der Gebäude

1.1 Sockelhöhe
Die max. Sockelhöhe darf 40 cm den höchsten Urgeländepunkt, gemessen an der Hauskante, nicht überschreiten.
Unterh. bzw. südl.der Erschließungsstraßen darf die Sockelhöhe 0,1 m hangseitig nicht überschreiten.

1.2 Kniestockhöhe
Kniestockhöhe max. 100 cm bei II a + III a
Kniestockhöhe max. 30 cm bei II
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK-Rohdecke bis zum Schnitt von Außenwand und Oberkante Dachsparren. (gem. Art. 2 (Begriffe) nach BayBO)

Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie dürfen nur innerhalb der überbauten Flächen errichtet werden.
Kellergaragen sind erlaubt, wenn die Zufahrt talseitig vom Grundstück erfolgt.

2. Dächer

2.1 Es sind Satteldächer und Dächer mit Krüppelwalm zugelassen.

2.2 Dachneigung 36 - 45 Grad, bei II a + III a
Dachneigung 32 - 38 Grad, bei II

2.3 Für die Dachdeckung sind nur Materialien in rötlichen od. rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

2.4 Der Dachüberstand wird an Traufe und Ortgang auf max. 0,7 m begrenzt, waagrecht gemessen.

2.5 Die Dachlänge aller Dachgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

3. Einfriedungen + Einfahrten / Geländeveränderungen

3.1 Soweit entlang der Erschließungsstraße Zäune erstellt werden soll es sich um Holzzäune (Staketenzäune) möglichst ohne Sockel handeln. Hecken als Einfriedung sollten nicht als streng geschnittene Hecken gepflanzt werden.
Die Gesamthöhe von Zaun bzw. Hecke sollte 90 cm nicht überschreiten. Erforderliche Sockel dürfen eine max. Höhe von 10 cm nicht überschreiten.
Zwischen den Grundstücken darf die Zaunhöhe bis zu 130 cm sein.

3.2 Bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden.

3.3 Aufschüttungen und Veränderungen des natürlichen Geländeprofils sind nicht zugelassen, ausgenommen davon sind Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von 40 qm.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen, wobei vor der Garage ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen ist.

5. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Von der Hauptfirstrichtung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies durch die örtlichen Gegebenheiten bedingt ist, das beabsichtigte Straßen und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen Belange dagegenstehen.

D. HINWEISE

Im gesamten Geltungsbereich können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden.

Im Schutzbereich der 20 - KV - Leitung treten magnetische Felder auf. Die durchgeführte Messung hat ergeben, daß die Werte, nämlich von 0,15 μ T am Rande der Schutzzone, weit unter dem nach DIN VDE 0848, Teil 4, geltenden Grenzwert von 5000μT liegen.

Ausdrücklicher Hinweis:
Aus wasserwirtschaftl. Sicht sind bei geeignetem Untergrund, Niederschlagswässer von Dachflächen in Sickerschächten zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Vorentwurf in der Fassung v. 04.08.94 des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10. - 17.11.94 in der VG Krumbach öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf in der Erstfassung v. 20.02.95 des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.04.95 bis 03.05.95 in der VG Krumbach öffentlich ausgelegt.

Der geänderte B-Planentwurf in der Fassung v. 24.07.95 des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08. bis 22.09. in der VG Krumbach öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Breitenthal hat mit Beschluß vom ~~27.11.1995~~ 06.05.1996 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Breitenthal hat den Bebauungsplan am 04.06.96 dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Breitenthal, den 23.05.96

Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ausgefertigt:

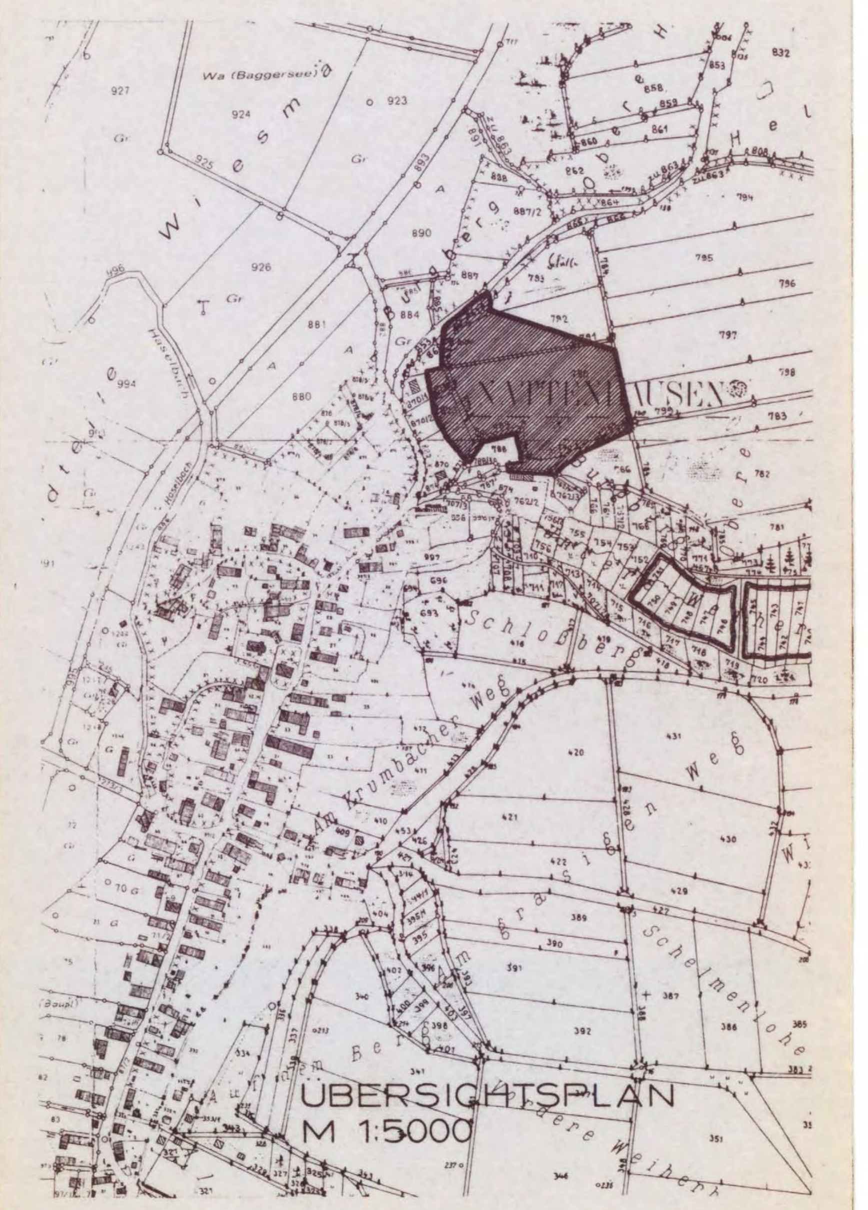
Breitenthal, den 23.05.96

Unterschrift des1.Bürgermeisters

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 31.05.96 öffentlich bekanntgemacht.

Breitenthal, den 04.06.96

Unterschrift des 1. Bürgermeisters



BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET
"UNTERER BURGBERG"

OT NATTENHAUSEN

GEMEINDE BREITENTHAL

LANDKREIS GÜNZBURG

Vorentwurf vom 04.08.1994
Entwurf 1 vom 20.02.1995
Entwurf 2 vom 24.07.1995
Fertigung vom 27.11.1995 Berichtigt 28.02.1996

PLANUNGSBÜRO SAUTNER

DIPL.-ING.(FH) A. SAUTNER
OBERRIEDER STR. 1
86488 BREITENTHAL
TEL. 08282/2810 FAX 61454

Breitenthal 27.11.95
Berichtigt 28.02.96