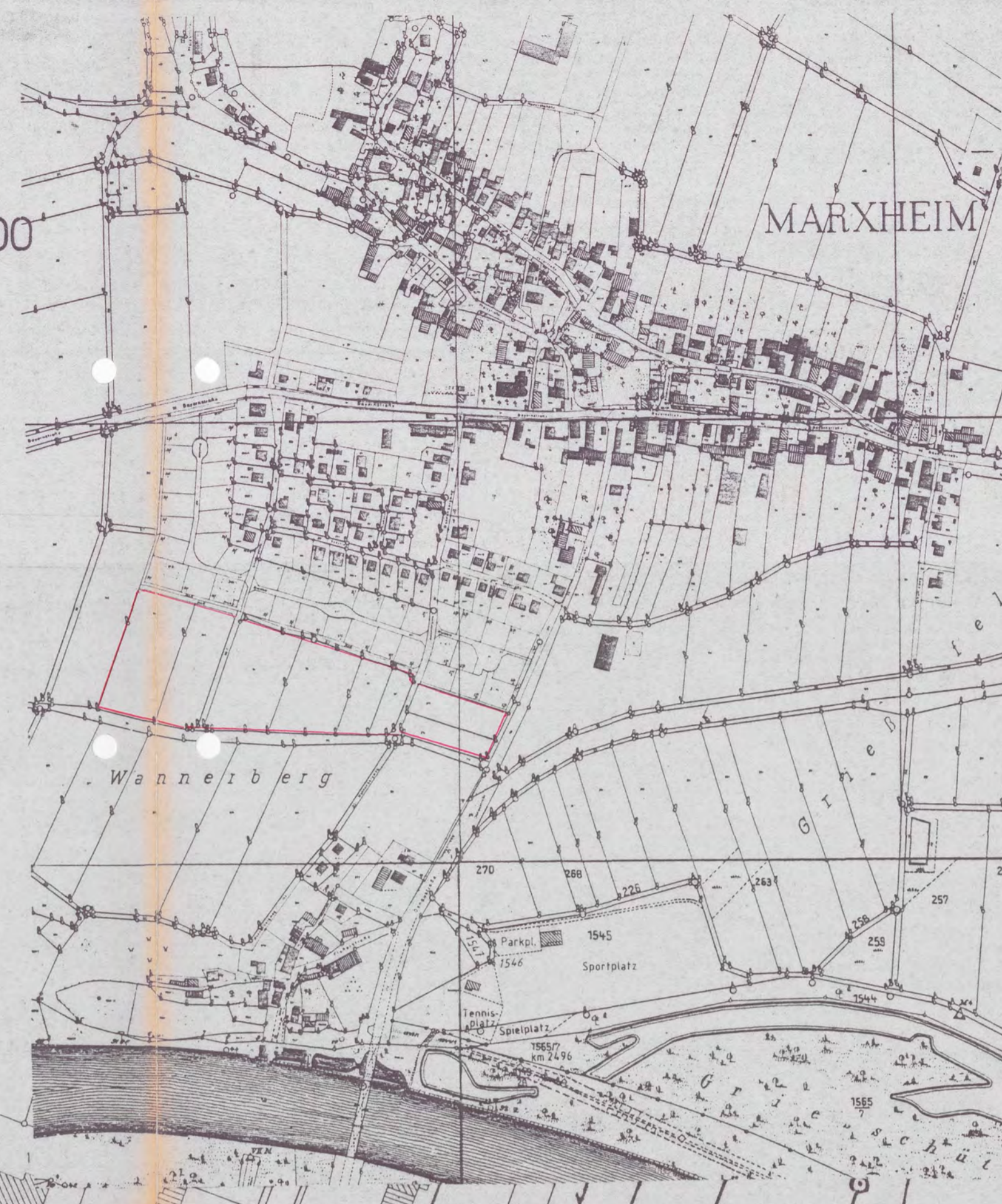


BEBAUUNGSPLAN 1=1000

ÜBERSICHT 1=5000

MARXHEIM

NORD



SATZUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG

Die Gemeinde Marxheim, Landkreis Donau-Ries, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBI 1 S. 2253) mit Änderung vom 25.7.1988 (BGBI 1 S. 1093), des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und des Art. 96 der Bayer. Verfassung - BayVO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils geltenden Fassung folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries vom . . . . . Nr. . . . . zugestimmten

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN BAUGEBIETES MARXHEIM SÜD"

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Erweiterung des bestehenden Baugebietes Marxheim-Süd" gilt die von Herrn Architekt Anton Götz, Dr. Loeffellad-Strabe 101, 86609 Donauwörth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom März 1994, letztmals geändert am 30.11.1994, die zusammen mit folgenden Vorschriften und der Begründung die Bebauungsplanung bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Erweiterungsgebiet des bestehenden Baugebietes Marxheim Süd wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 ausschließlich Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung - BauNVO - ausgewiesen, wobei nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude erlaubt sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. II=1+0 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, das oberste Vollgeschos liegt in ausbaubarem Dach.

Gebäudehöhen

WH 4,00 m max. Wandhöhe für Hauptgebäude WH 3,00 m max. Wandhöhe für Garagen Bei Grundstücken, bei denen das natürliche Gelände höher liegt als die Erreichungshöhe, gilt als Bezugsmess nach Art. 8 Abs. 4 B. 2 und 3 BayVO das natürliche Gelände, bogenförmig gemessen Bei Grundstücken, bei denen das natürliche Gelände tiefer liegt als die Erreichungshöhe, gilt als Bezugsmess die fertige Erreichungshöhe, bogenförmig gemessen. Garagen sind ab einem Abstand von mehr als 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche je zusätzlicher Abstandsmeter um 0,10 m tiefer als die Erreichungshöhe zu situieren geändert mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.05.2004

3.3. GRZ 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl GFZ 0,8 Höchstzulässige Geschosflächenzahl

§ 4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 4.1. O Offene Bauweise
4.2. E Nur Einzelhäuser zulässig
4.3. Die überbaubaren Flächen werden festgelegt durch:
Baugrenzen (blau), wobei die Abstandsregelungen des Art. 6 u. 7 der BayVO zu beachten sind.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1. SD Satteldächer mit Dachneigung und naturrotter kleingliedriger Eindeckung.
5.2. Ein Dachüberstand am Ortsgang ist nur bis zu 30 cm zulässig. Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind bindend.
Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Traufhöhe zugelassen, wobei die einzelnen Aufbauten nicht mehr als 2,25 m (parallel zur Traufhöhe) breit sein dürfen.
Bei Hauptgebäuden sind Kniestöcke bis zu 0,50 m Höhe, gemessen von OK Rohdecke der obersten Vollgeschosdecke bis UK Sparren, gemessen an der Maueraußenkante, zugelassen. Die Außenkante Dachrinne darf gegenüber der Außenwand nicht mehr als 0,50 m ausragen, ausgenommen Terrassenüberdachungen.

- 5.3. Die geforderten Satteldächer der Garagen erhalten die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude.
5.4. Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf an der höchstgelegenen Gebäudeecke nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
5.5. Die Gebäude sind planerisch dem Gelände anzupassen. Geländeveränderungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Ringabstände zeigen deutlich die Höhen der vorgesehbenen Höhenveränderungen.

- Beim Fassadenanstrich sind grelle, stark kontrastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
5.7. Im Baugebiet ist grundsätzlich in einer traditionell und landschaftsorientierten Bauweise und mit ortstypischen Materialien, also keinen Kunststoffen, zu gestalten. Durch Anordnung und durch Bauweise sowie durch eine entsprechende Materialwahl ist ein harmonisches Gesamterscheinungsbild anzustreben.
5.8. Das Verhältnis Länge zu Breite der Wohngebäude ist mindestens 1,2 zu 1 zu wählen.

§ 6 Einfriedungen

- 6.1. Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich der Sockel darf straßenseitig 90 cm nicht überschreiten. Sockel für Einfriedungen sind höchstens 15 cm über anschließendem Gelände zulässig.
6.2. Es sind nur Holzzaune erlaubt. Sie sind mit laubtragenden Gehölzen zu hinterpflanzen. An den seitlichen Grenzen zwischen den bebauten Grundstücken sind Maschendrahtzaune zulässig.
6.3. Die Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden. Gepflasterte Flächen sind möglichst klein zu halten und in Betonsteinen - besser in Natursteinen - auszuführen. Benachbarte Garagenzufahrten sind nicht durch Einfriedungen abzugrenzen, sondern als einladende gemeinsame Eingangsbereiche zu gestalten (optische Gliederung durch Rabatten oder Baum- bzw. Strauchpflanzungen möglich).

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

- 7.1. Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit Ausnahme solcher Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Gebietes dienen, außerhalb des überbaubaren Flächen nicht zulässig. Sie sind zu einheitlichen Baukörpern zusammenzufassen. Die Gestaltung ist gleich den Hauptgebäuden. Bei beidseitigem Grenzgebäude sind die Garagen einheitlich zu gestalten. Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage mindestens 5,5 m. Ausnahmsweise darf zusätzlich auf jedem Grundstück noch ein weiteres Nebengebäude bis zu 20 qm Nutzfläche außerhalb der Baugrenzen, bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, errichtet werden. Die Belange des Orts- und Straßenbildes sowie des Brandschutzes sind dabei zu beachten.

§ 8 Verkehrsflächen

- 8.1. Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
8.2. Straßenbegrenzungslinie
8.3. Fuß- und Radweg
8.4. Fußweg
8.5. V max Im gesamten Baugebiet werden alle Straßen als verkehrsberuhigter Ausbau mit Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgesetzt.
8.6. P Parkflächen / Parkbuchten
8.7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Grünflächen und Anpflanzungen

- 9.1. Öffentliche Grünflächen Bepflanzungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Erschließung herzustellen.

- 9.2. Im Interesse der Einbindung des Baugebietes in die Natur bzw. Landschaft sind mindestens 20 % der privaten Grünflächen zu bepflanzen und zu erhalten. Die Grundstücke sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mit einem großkronigen Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu bepflanzen.
Baume zu pflanzen (Stieleiche, Winterlinde, Esche, Rotbuche je Hochstamm; für Flächenbepflanzungen und private Grünflächen: Heister, Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche);
Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen (Hasel, roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, rote Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, echter Kreuzdorn, gewöhnliches Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball).

- 9.3. Grenzanschlüsse zum südlich an das Baugebiet anschließenden Feldweg sind als ca. 5/10 m große öffentliche Grünflächen zu gestalten und mit Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen.
9.4. Anpflanzungen zu erhalten: bestehende Bäume und bestehende Sträucher sind zu erhalten.

§ 10 Immissionsschutz

- 10.1. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden - sie sind in ländlichen Ortschaften ortsüblich.
10.2. Ruhe- (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohngebäude entlang der Staatsstraße 2047 sind von dieser weg, also in Richtung Westen zu orientieren. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Bereich der gekennzeichneten Fassaden Schallschutzwände mit integrierter Lüftung einzubauen, wobei die DIN 18005 zu beachten ist und das Schalldämmmaß der Fenster nach VDI-Richtlinie 2719 zu bemessen ist.

§ 11 Weitere Festsetzungen

- 11.1. Spielplatz: hier sind nur dornenfreie und ungiftige Sträucher und Gewächse zu pflanzen.
11.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

§ 12 Sonstige Planzeilen und nachrichtliche Übernahmen

- 12.1. Bestehende Grundstücksgrenzen
12.2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
12.3. B7 Flurstücksnummer
12.4. Stielung der baulichen Anlagen
12.5. Maßangaben in Metern
12.6. Höhenlinien
12.7. Unterirdische Elektro-Hauptversorgungsleitungen
12.8. Auf das Schreiben des Bay.Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.4.1994 wird hingewiesen. Der Inhalt ist Bestandteil dieser Planung. Funde sind an die Untere Denkmalschutzbehörde, Herrn Geisler, Landratsamt Donau-Ries, Tel.: 0906/74169 zu melden.

VERFAHREN

Die Bürgeranhörung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 1.4.1994 bis 2.5.1994 durchgeführt.
Marxheim, den 2.5.94
Anton Fieger, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.8.1994 bis 2.9.1994 in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Marxheim öffentlich ausgelegt.
Marxheim, den 2.9.94
Anton Fieger, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Marxheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Marxheim, den 1.12.94
Anton Fieger, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Donau-Ries hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 23. JAN. 1994 Nr. 549/94 . . . . . gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zugestimmt.
Donauwörth, den 23. JAN. 1994
Alfons Braun, Landrat

Der zugestimmte Bebauungsplan wird mit Begründung in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Marxheim gemäß § 12 Satz 2 BauGB zu Jedermann Einsicht bereitgehalten. Die Zustimmung wurde am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan "Marxheim-Süd", genehmigt mit Schreiben des Landratsamtes Donau-Ries Nr. SG 40-1047/83 verliert für den Bereich durch den er vom vorliegenden Bebauungsplan "Erweiterung des bestehenden Baugebietes Marxheim Süd" überplant wird, seine Gültigkeit.

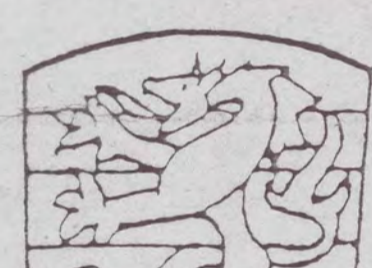
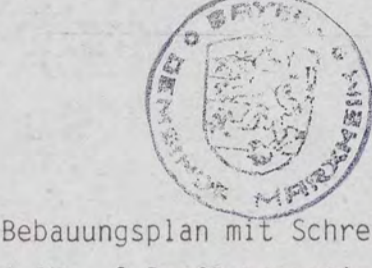
Gemeinde M A R X H E I M
Landkreis DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN BAUGEBIETES MARXHEIM SÜD"
Maßstab: 1 : 1 000
Übersicht: 1 : 5 000

Donauwörth, im März 1994
letztmals geändert am 30.11.1994

Architekt Anton Götz
Büro für Architektur und Bauplanung
Dr. Loeffellad-Strabe 101
86609 Donauwörth

Plan-Nr.: 1093 E 1
Plan-Größe: 60/165



5440