

STADT HARBURG
STADTTEIL HEROLDINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN
"BURGFELDSIEDLUNG OST"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN
"BURGFELDSIEDLUNG OST"

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude 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
Hanggeschosse sind so auszubilden, daß sie gem. Art. 2, Abs. 5, Satz 2 BayBO nicht als Vollgeschosse gelten.
Grundflächenzahl 0,35
Geschossflächenzahl 0,6
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20qm 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).
4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)
4.1 Gestaltung der Dächer
Hauptfirstrichtung, zwingend
Kniestöcke bis 0,5 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Kniestock bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen wird festgesetzt:
Satteldach, Dachneigung 36-48 Grad
naturotfe Schuppendeckung
max. Dachüberstand an der Traufe:
0,5m incl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang, 0,3m
Dachaufbauten in der Form von Schlepptauben, Giebelgauben, Zwerchiegeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufbreite je Dachseite nicht überschreiten.
Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dachschichten sind unzulässig.
Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.
4.2 Höhenlage
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
Wandhöhe an der Traufseite höchstens 4,50m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO)
Alle Gebäude sind mit Außengutz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (altweiß oder hellgrau) (keine Blockbauweise!) auszuführen.
Auflehnend gemauertes 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.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein; Mindestverhältnis Breite : Länge = 4 : 5
Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen höchstens 6,0 m betragen.
4.3 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 Holzstäben herzustellen; Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2 m, maximale Sockelhöhe 10 cm.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offen zu halten, Vorplatztiefe vor Garagen: mindestens 5 m.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Fremdländische Gehölze wie z.B. Koniferen sind nicht zu lassen.
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt vorgenommen werden.
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung**
Die Energieversorgung 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 Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz
private Grünfläche, vorzugsweise mit Obstbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen
Pflanzgebiet
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Bäume: z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Haibuche, Spitzahorn, Obstbaum
Stäucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartflegel, Pfaffenhütchen
Fremdländische Gehölze, wie z. B. Koniferen sind nicht zugelassen.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Maßzahlen in Meter

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln. Die Behälter können mit einem Überlauf in den Tagwasserkanal versehen werden.

Umgrünung von Flächen für die Landwirtschaft, die von jeglicher Bebauung, von der Immissionsschutz-relevanten Auswirkungen auf die Wohnflächen auszugehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fäkalien usw.) freizuhalten sind.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Mischverkehrsfläche
- Grundtiefen mit Parkplätzen

Anliegerstraße mit Trennung der Verkehrsarten:
- Gehweg
- Fahrbahn

Wirtschaftsweg

Höhenlinien, Angabe der Höhe über N.N.

Grundbestand außerhalb des Geltungsbereichs

Parzellenummerierung

Empfehlung für Garagenzufahrt

Bereich der Änderung des Bebauungsplans "Burgfeldsiedlung Erweiterung"

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der künftigen Erweiterung

BD 1

Bodendenkmal mit Numerierung
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Die nachfolgend aufgeführten Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich der genannten Bodendenkmäler und in deren Umfeld muß eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist an allen Verfahren zu beteiligen.
Bodendenkmal BD 1
Siedlungsfunde des Neolithikums, der Urnenfelder- und Latènezeit, [7129/0272]
Flur "Burgfeld", 450 m so-oso der Kirche von Heroldingen. GmK, Heroldingen; FlNr. 376-378, 1187, NW 33-30.
Bodendenkmal BD 2
Vorgeschichtliche Siedlungsfunde, darunter solche des Neolithikums und der Urnenfelderzeit: [7129/0272]
Flur "Burgfeld", 400 m so-oso der Kirche von Heroldingen. GmK, Heroldingen; FlNr. 371, NW 33-30.
Bodendenkmal BD 3
Vorgeschichtliche Siedlungsfunde, darunter solche des Neolithikums und der Latènezeit, [7129/0271]
Flur "Bunnensteig", 700 m o-der Kirche von Heroldingen. GmK, Heroldingen; FlNr. 353, 360, NW 32-29, NW 32-30.

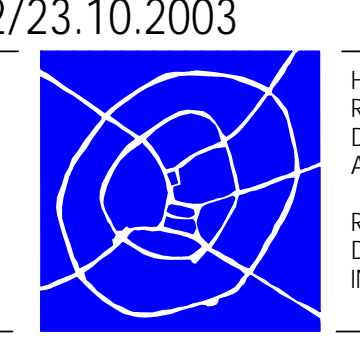
Die Stadt Harburg erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der Bauamtsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 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 "Burgfeldsiedlung Ost" mit Ausgleichsbebauungsplan "Burgfeldsiedlung Ost" als Satzung.

Setzung
§ 1
Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ROTT, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 05.01.1993 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.11.2002 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 Handl + Becker, 86650 Werting.
§ 2
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Burgfeldsiedlung Erweiterung" im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt (Fl.Nr. 377/4 und Fl.Nr. 377/5).

VERFAHREN

Die Stadt Harburg hat die öffentliche Darlegung des Vorentwurfes und die Anhörung der Bürger gemäß § 3, Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.1996 bis 26.03.1996 durchgeführt.
Form: öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung am 18.03.1996 im Schützenheim Heroldingen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 16.12.2002 bis 16.01.2003; je einschließlich Bekanntmachung vom 06.12.2002, Amtsblatt Harburg Nr. 46 Harburg, den 10.12.2002
Kilian, 1. Bürgermeister
Die Stadt Harburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2003 den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Harburg, den 10.02.2003
Kilian, 1. Bürgermeister
Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10, Abs. 2 BauGB genehmigt. Donauwörth, den
Roßle, Landrat
Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan wurde gemäß § 10, Abs. 3 BauGB am durch bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Harburg, den
Kilian, 1. Bürgermeister

05.01.1993/20.07.1995/26.10.1995/28.03.1996
15.07.1996/27.09.1996/28.11.2002/23.10.2003
M 1:1000
MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19
E-Mail: architekten@mose-rott.de



HERMANN MOSER
REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPLOMARCHITECT
ARCHITEXT BDA BAB
RUPERT ROTT
DES GRAD.
INNENARCHITEXT BDA VDA

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung vom 05.01.1993 / 20.07.1995 / 26.10.1995 / 28.03.1996 / 15.07.1996 / 27.09.1996 / 28.11.2002/23.10.2003