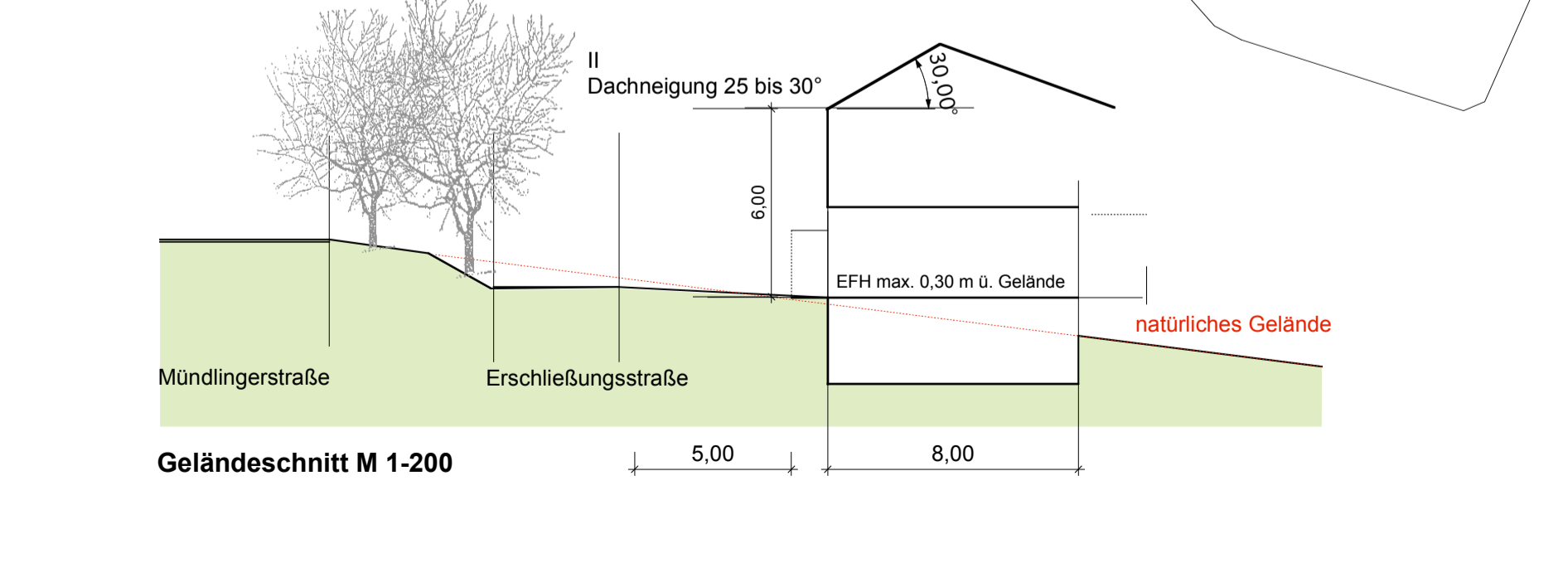


Teil A Planzeichnung



Teil B Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsgebiete:	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

B - 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**

siehe Einschriebe im Plan

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; nicht zulässig sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planeintrag von:

 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Höhe der baulichen Anlagen

siehe Einschriebe im Plan

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zwei Vollgeschosse

WH

- Höhe der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe darf bergseitig höchstens 6 m betragen, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandmaß von der Oberkante Erdgeschossaußenwand bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachaufbau. Abgrabungen sind nicht zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbautellen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

3.1 Bauweise

- offene Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise sind die Gebäudeteile (Wohnhaus und Garage) der Parzellen 1 und 2 bzw. der Parzellen 3 und 4 lückenlos anzuordnen. Die Garagen der Parzellen 1 und 2 bzw. der Parzellen 3 und 4 sind jeweils aneinandergebaut als Grenzgaragen mit einer maximalen Tiefe von 7,50 m zulässig. Hierbei können die Garagen jeweils mit gleicher Tiefe eingeschossig überbaut werden. Die Gebäude der Parzellen 5, 6 und 7 können ebenfalls wie die der oben genannten lückenlos aneinander gebaut werden.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch die Angabe der Firstrichtung dargestellt. Die eingezeichnete Firstrichtung ist zwingend festgesetzt. Die eingezeichneten Baukörper und Garagenzufahrten sind Vorschläge.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 30 cm über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die gewässerte Geländeoberkante gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes. Bei Einreichung der Planunterlagen ist die NN-Höhe der gewässerten Geländeoberkante am Bezugspunkt anzugeben.
- 4. Nebenanlagen**

- Garagen und oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur auf den festgesetzten Flächen und/oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zur Straßen-Hinterkante einen Abstand von mind. 5,00 m haben. Grenzgaragen sind zugelassen.

- Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche bis zu 10 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Die Wandhöhe darf maximal 2,25 m betragen. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden.
- 5. Verkehrsflächen**
 - Kreisstraße DON 24
 - Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag
 - Mischfläche
 - Einbahnstraße
 - Bereich ohne Einfahrt
- 6. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickern von Niederschlagswasser**
 - Mülltonnenstandorte sind auf dem Grundstück vorzusehen.
 - Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Ein Überlauf zum Entwässerungssystem ist vorzusehen.
 - Es wird empfohlen Niederschlagswasser in einer "Kombizisterne" zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (zweiteiliger Behälter, dessen oberer Teil als Rückhaltebehälter und der untere Teil zur Regenwasserentwässerung dient). Ein Überlauf vom Rückhaltebehälter zu einer Sickerfläche auf dem Grundstück ist dann vorzusehen. Ein Notüberlauf von der Sickerfläche zum Kanal ist vorzusehen.

Für die Erlaubnis freier Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung "über die erlaubnissfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser". Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVrel) zu beachten.
- 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - Nachts und tags schutzbedürftige Räume der Parzellen 1, 2, 3 und 4, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (Schlaf-, Kinder- und sonstiger Wohnräume), sind von der Nord-, West- und Ostseite der Häuser weg zu orientieren oder es ist zumindest ein zusätzliches Fenster zur Raumbö- und -entlüftung an der Südseite vorzusehen. Die Fenster, die nicht nach Süden orientiert sind, sind nach Schallschutzklasse 3 auszuführen.
 - Für die Parzellen 5, 6 und 7 gilt: nachts schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind von der Nordseite der Häuser weg zu orientieren, oder es ist zumindest ein zusätzliches Fenster zur Raumbö- und -entlüftung an der Süd-, West- oder Ostseite vorzusehen. Die Fenster, die nach Norden orientiert sind, sind nach Schallschutzklasse 3 auszuführen.

Wird von den oben genannten Orientierungen abgewichen, ist vom Bauherr nachweis zu führen, dass für mind. ein Fenster pro Raum (Schlaf-, Kinder- bzw. Wohnraum) die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) bzw. nachts 45 dB (A) eingehalten werden. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag unsaufgefordert vorzulegen.

Die Gebäudeteile (Wohnhaus und Garage) der Parzellen 1 und 2 bzw. der Parzellen 3 und 4 sind lückenlos anzuordnen.

- 8. Grünordnung**
 - 8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Fläche ist als Rasenfläche anzulegen.
 - 8.2 Öffentl. Grünflächen - Verkehrsgrün**
 - 8.3 Private Grünflächen**

- Anlage einer 4 m breiten privaten Grünfläche parallel zur Westgrenze der Erschließungsflächen im Osten des Planungsbereiches als Ortsrandeingrünung als Baum- / Strauchhecke.

- Die Erstabpflanzung ist von der Stadt Harburg durchzuführen. Die gepflanzten Gehölze sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu düngen und bei Abgang zu ersetzen.
 - 8.4 Flächen für die Landwirtschaft**
 - 8.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**

Pflanzgebote: entsprechend den Einzelzeichnungen und Einschrieben im Plan sind anzupflanzen:

 - PF 1 Anpflanzung von *Acer pseudo-platanus* (Berg-Ahorn)** als Straßenbäume entlang der Mündlinger Straße.
 - Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x v., m.Db., StU 18 - 20.
 - Ansaat der Baumscheiben mit Gras.
 - PF 2 Anpflanzung von *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogelkirsche)** auf den öffentlichen Stellplätzen
 - Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x v., m.Db., StU 18 - 20.
 - Ansaat der Baumscheiben mit Gras.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der öffentlichen Stellplätze**
 - Es sind Gehölzarten der Pflanzlisten (siehe unter Hinweise) zu verwenden.
 - Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 - Standorte sind nicht vermaßt.
- 9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßzahlen sind in Metern anzugeben
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße von Nutzung
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - Hochdruckableitung unterirdisch. Ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 2,50 Breite ist von einer Bebauung und luftwärzender Bepflanzung freizuhalten. Der Netzbetreiber ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.
 - Sichtdreiecke: Die an der Kreisstraße DON 24 in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke (10/170) sind auf Dauer von Sichthindernissen jeglicher Art höher als 0,90 m freizuhalten.

B - 2 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 1.1 Fassaden**

- Die Fassaden sind zu verputzen oder mit lasierten Holzbrettern oder Holzwerkstoffplatten zu verschließen. Als Fassadenoberflächen sind nicht zulässig: Schindeln aus künstlichen Baustoffen, Bekleidungen aus Kunststoff, aufleblend gemusterter Putz ist nicht zulässig.

- Die Fenster können entweder in Naturholz oder in farbig behandelten anderen Materialien ausgeführt werden.
 - 1.2 Gebäudeform**
 - Gebäude müssen in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein.
 - Holzbohlenhäuser sind nicht in Rundbohlen- / baiken - Bauweise und nur ohne überschiebende Verzierungen zulässig.
 - 1.3 Dachform, Dachneigung**

siehe Einschriebe im Plan

 - Es sind nur Satteldächer zugelassen.
 - Kniestocke sind nicht zugelassen.
 - Dachüberstände dürfen 0,5 m an der Traufe und 0,3 m am Ortsgang nicht überschreiten. Auf der Südseite dürfen Dachüberstände 1,00 m betragen.
 - Dachaufbauten und Dachaufsätze sind nicht zugelassen (Gauben o.ä.). Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zugelassen.
 - Zur Dachneigung dürfen nur Dachziegel in helldem Farbton oder Betondachsteine verwendet werden. Metall und Glasdeckungen können in Absprache mit dem Bauamt zugelassen werden. Solarkollektoren können in die Dachflächen integriert werden.
- 2. Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen**
 - Wenn Garagen paarweise an Grundstücksgrenzen aufeinander treffen, sind sie gleich zu gestalten. Bei der Gestaltung der Garage hat sich der nachfolgende Bauherr an den genehmigten Bauplan des Grundstücksnachbarn anzupassen. Dachform, -neigung und -eindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Je Grundstück sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen**
 - Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind mit einer maximalen Gesamthöhe von 1 m auszuführen.
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 4. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen**
 - Die öffentlichen Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Der Abflussbewert sollte mindestens 0,6 betragen.
- 5. Leitungen**

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Hinweise:**
 - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind entsprechende Stellen des Landratsamts Donau-Ries einzuschalten.
 - Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektspezifische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.
 - Bepflanzungen sollten von Versorgungsleitungen einen ausreichenden Abstand haben, um Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen zu vermeiden.
 - In der räumlichen Nähe des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen und -immissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im Planungsbereich im Eigentümern und Bewohnern der Wohnhäuser hinzunehmen.
 - Es wird empfohlen pro Grundstück einen großkrönigen Obsthochstamm als Hausbaum zu pflanzen, zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

- Empfohlene Sorten:**
 - Apfel: Boskoop, Betschep, Glockenapfel, Grafensterner, James Grieve, Kaiser-Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario
 - Birne: Alexander, Lucas, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gute Luise, Williams Christ
 - Pflaumen, Zwetschen: Hauszetsche, Hanita, Katinka, Opal, Schönberger, Wangenheim
 - Frühzweitsche
 - Südkirschen: Burtat, Johanna, Regina
 - Sauerkirschen: Gemena, Karneol, Kelleris 14
- Pflanzliste der Sichtschutzhecke entlang der öffentlichen Stellplätze und zur Ortsrandeingrünung:**
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Amelanchier ovalis - Felsenbirne
 - Ligustrum vulgare - Liguster

- Bodendenkmäler:**
 - Sind für den Geltungsbereich des Plangebietes in den Boden eingreifende (private und öffentliche) Baumaßnahmen vorgesehen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, so ist hierfür im Nabebereich von Bodendenkmälern dennoch eine Grabungserlaubnis nach Denkmalschutzgesetz vorab einzuholen. Insbesondere im Fall von Freistellungsverfahren sind die Bauherren möglichst bereits durch die Gemeinde bei Einreichung der Planunterlagen auf die vor Beginn der Erdarbeiten erforderliche Grabungserlaubnis hinzuweisen. Ein Verstoß gegen die Erlaubnispflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, er kann die zeitweilige Einstellung von Baumaßnahmen zur Sicherstellung fachgerechter Sondagen und ggf. Ausgrabungen sowie die Verhängung von Bußgeldern nach sich ziehen.
 - Im Rahmen der Zulassung von Bauvorhaben ist u. U. mit Auflagen aus der Bodendenkmalpflege zu rechnen.
- Im Plangebiet ist im gekennzeichneten Bereich mit römischen Siedlungsspuren zu rechnen, bei deren Überplanung folgendes zu beachten ist:
 - Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Die Untersuchung kann sich auf die drei Parzellen Nr. 5, 6 und 7 beschränken. Dazu ist auf einer 4 m breiten Fläche entlang der Südgrenze des Grundstücks zu klären, ob noch Baubefunde der Villa in das Grundstück hereinrücken. Mit einer dazu im rechten Winkel nach Norden fortgeführten Sondage ist zu klären, ob Teile der vermuteten Römerstraße dort hindurchziehen.
 - Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Richtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD und des Verbandes der Landesarchäologen in der Bundesrepublik Deutschland e.V. (Archäologisches Nachrichtenblatt 4, 1999, 14-45 und Nachträge) sowie dem Handbuch für Grabungstechnik durchzuführen.
 - Der Antragsteller trägt alle Kosten der Sondierung und ggf. der Ausgrabungen.
 - Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenzen
- Nummerierung der Grundstücke

Die Stadt Harburg erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und der §§ 9, 9a und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, des Art. 79, Abs. 1, Nr. 1, und des Art. 81 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 "Mündlinger Straße III" als Satzung.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt.

Satzung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsgebietes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 26.05.2008 des Bebauungsplanes "Mündlinger Straße III" maßgebend, gefertigt vom Architekturbüro Becker + Handt, Gutenbergstraße 3, 86650 Wendling.

§ 2 - Inhalt des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil B) sowie der Begründung.

§ 3 - Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Mündlinger Straße II" im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Mündlinger Straße III" außer Kraft gesetzt (FL.Nr. 755, Gemarkung Harburg).

Harburg, den
Wolfgang K i l l i a n,
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Harburg hat in seiner Sitzung am 29.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans "Mündlinger Straße III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fand auf der Grundlage des Vorentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Mündlinger Straße III" i.d.F. vom 20.12.2007 in der Zeit vom 21.01.2008 bis zum 21.02.2008 statt.

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden wurde gemäß § 4 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes "Mündlinger Straße III" i.d.F. vom 20.12.2007 in der Zeit vom 21.01.2008 bis zum 21.02.2008 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mündlinger Straße III" wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt vom 16.06.2008 bis 16.07.2008 in der Zeit vom 21.01.2008 bis zum 21.02.2008 durchgeföhrt. Bekanntmachung zuvor im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Harburg am 06.06.2008.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes "Mündlinger Straße III" i.d.F. vom 20.12.2007 bis 16.07.2008 durchgeführt.

Die Stadt Harburg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.07.2008 den Bebauungsplan "Mündlinger Straße III" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Harburg, den 01.08.2008

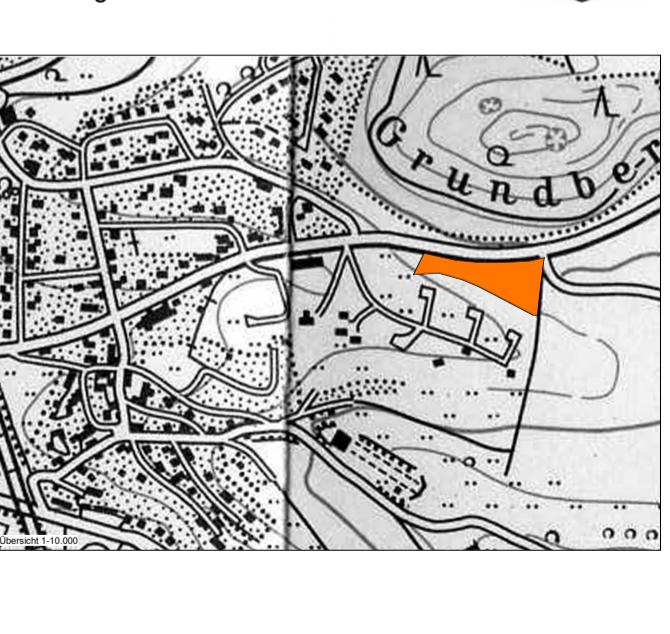
Wolfgang K i l l i a n, 1. Bürgermeister

Die Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Mündlinger Straße III" wurde am 08.08.2008 gemäß § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und trat somit in Kraft.

Wolfgang K i l l i a n, 1. Bürgermeister

Stadt Harburg (Schwaben)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mündlinger Straße III"



Stadt Harburg (Schwaben)		Projekt-Nr.: 138
Maßstab: 1:2000	gec.: 09.08.2008	Fl.Nr. 024 Datum: 26.05.2008
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mündlinger Straße III" Größe des räumlichen Geltungsbereichs: 0,98 ha		
Bearbeitung: Arno Becker, Dipl.-Ing.		
Stadt Harburg Stadtbaumeister Schloßstraße 1 86655 Harburg Tel 09080 9999 - 0		Postdatum 01.08.2008
Becker + Handt Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten Gutenbergstraße 3 86650 Wendling Tel 09052 910473 Fax 09052 1737 e-mail: architekten@becker-handt.de		