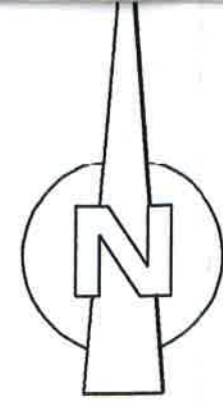




SD	40-48°
----	--------



ED	WH 3.90
E+D	SD 40-48°

II	WH 6.00
SD	22-28°

II	WH 6.00
ZD	22-28°

E+D	WH 3.90
SD	40-48°

best. Nußbaum

ÜBERSICHTSPLAN



Die Gemeinde Langenalthelm erläßt gemäß § 2 des Baugesetzbuches - BauGB - in Verbindung mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan "Reifwiesen" in der Fassung vom als Satzung mit folgenden weiteren

Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung



- 2.1 **WA** Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt

3 Mass der baulichen Nutzung





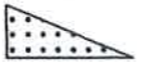
- 3.1 **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstmaß
- 3.2 **0,8** Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO als Höchstmaß
- 3.3 Ergibt sich aus den überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung, so wird diese festgesetzt.

- 3.4  Abgrenzung des Maßes der Nutzung


4 Bauweise

- 4.1 **O** offene Bauweise
- 4.2 **II** maximale Zahl der Vollgeschosse
- 4.3 **E+D** Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß
- 4.4  Doppelhäuser, pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig
- 4.5  Einzelhäuser, je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig
- 4.6 **SD** Satteldach zulässig (Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig)
- 4.7 **ZD** Zeltdach, Walmdach zulässig
- 4.8 **22-28°
40-48°** zulässige Dachneigungen

5 Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche Wohnstr. n. StVO Z 325 u. 326
- 5.2  öffentliche Parkfläche
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  Grundstückszufahrten
- 5.5  Sichtdreiecke, Schenkellänge 30 m/bzw. 50 m, von jedl. Bebauung und Sträuchern freihalten. Ausnahme: hochstämmige Bäume

6 Carports, Garagen

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports. Im übrigen sind solche baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Garagen die mit dem Haupthaus verbunden sind, müssen sich in Dachform und -neigung dem Haupthaus anpassen.
- 6.3 Bei Garagen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Zweitbauende sich in Dachform und Neigung dem Erstbauenden anzupassen.
- 6.4 Garagen mit flach.- oder flachgeneigten Dach (bis max. 4°), sind zulässig. Sie müssen bepflanzt werden.

Pflanzvorschläge:

Alyssum-Arten	Steinkraut	Helianthemum-Arten	Sonnenröschen
Dianthus-Arten	Nelken	Hieracium-Arten	Habichtskraut
Thymus-Arten	Thymian	Saxifraga-Arten	Steinbrech
Sempervivum-Arten	Hauswurz	Sedum-Arten	Fetthenne

- 6.5 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen
- 6.6 Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden (Materialvorschläge: Fugen- u. Gitterpflaster, Spurweg).
- 6.7 Mindestens eine Garagenwand ist ganz zu bepflanzen.

Gehölzvorschläge:

Aristolochia durlor	Pfeifenwinde	Vitis vinifera	Echter Wein
Lonicera-Arten	Gelßblatt	Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	Euonymus-Arten	Spindelstrauch
Wisteria sinensis	Blauregen	Brombeere	
Parthenocissus	Wilder Wein	Spallerobst	

7 Gestaltung der Baukörper

- 7.1  Firstrichtung für Satteldächer

10 Entwässerung u. Flächen für die Wasser...

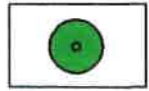
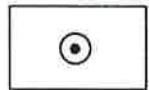
- 10.1 Das Baugebiet wird in Teilbereichen im qualifizierten als offenes Muldensystem ausgeführt wird, entwässert. Das nicht- oder gering verschmutzte Niederschlagswasser von Straßenflächen wird getrennt abgeleitet.
- 10.2 Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser, Quellwasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Im Entwässerungsbereich hat der Bauwerber den Nachweis der Abfuhr des Wasser zu führen. Es wird empfohlen Kellerwasser bzw. einen Pumpenschacht für Dränwasser einzurichten.
- 10.3 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist über eine Entwässerungseinrichtung zu leiten.

11 Öffentliche Freiflächen

12 Grünflächen

- 12.1  Grünflächen
- 12.2  Kinderspielplatz; Die Fläche ist einsatzgärtnerisch anzulegen.
- 12.3  Lärmschutzwand, Kronenhöhe 2,50 m
- 12.4 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind über eine Abdeckung im öffentlichen Erdgraben mitzulegen.

13 Pflanzgebote

- 13.1 Auf jedem Baugrundstück sind mind. 2 mittel- bis großstämmige Bäume (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen. Festgesetzte Bäume werden bei der Berechnung der Stellplätze mitgerechnet.
- 13.2  Pflanzgebot für Laubbaum
- 13.3  bestehender Laubbaum erhalten oder ersetzen

13.4 Pflanzvorschlag Bäume:

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica	Spelerling
Aesculus	Kastanie	Prunus mahaleb	Steinweichholz
Tilia l.S.	Linden	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer l.S.	Feldahorn	Juglans regia	Walnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Kulturobst als Mittel- u. Hochstamm	

13.5 Pflanzvorschlag Sträucher:

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche Wohnstr. n. StVO Z 325 u. 326

Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückszufahrten

Dreiecke, Schenkellänge 30 m/bzw. 50 m, von jedl. Bebauung und Sträuern freihalten. Ausnahme: hochstämmige Bäume

Garagen

Begrenzung von Flächen für Garagen und Carports. In übrigen sind solche baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wenn dem Haupthaus verbunden sind, müssen sich in der Neigung dem Haupthaus anpassen.

Wenn an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Zweitbauende die Neigung dem Erstbauenden anzupassen.

Flach- oder flachgeneigten Dach (bis max. 4°), sind zulässig. Begrünt werden.

Beispiele:

Steinkraut	Hellanthemum-Arten	Sonnenröschen
Nelken	Hieracium-Arten	Habichtskraut
Thymian	Saxifraga-Arten	Steinbrech
Hauswurz	Sedum-Arten	Fetthenne

Es sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen

Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden (Materialvorschläge: Pflaster, Spurweg).

Die Garagenwand ist ganz zu bepflanzen.

Beispiele:

Pfeifenwinde	Vitis vinifera	Echter Wein
Geißblatt	Hedera helix	Efeu
Schlingknöterich	Euonymus-Arten	Spindelstrauch
Blauregen	Brombeere	
Wilder Wein	Spallerobst	

Öffentliche Baukörper

Einrichtung für Satteldächer

10 Entwässerung u. Flächen für die Wasserwirtschaft

10.1 Das Baugebiet wird in Teilbereichen im qualifizierten Trennsystem, das überwiegend als offenes Muldensystem ausgeführt wird, entwässert. Das nicht- oder gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird getrennt abgeleitet.

10.2 Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser, Quell-, Schichten- oder Drainwasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Im Entwässerungsplan der Baugenehmigung hat der Bauwerber den Nachweis der Ableitung der vor genannten Wässer zu führen. Es wird empfohlen Keller wasserundurchlässig auszubilden, bzw. einen Pumpenschacht für Dränwasser einzurichten.


10.3 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in die dafür vorgesehene Entwässerungseinrichtung zu leiten.

11 Öffentliche Freiflächen

12 Grünflächen

12.1  Grünflächen

12.2  Kinderspielplatz; Die Fläche ist einschließlich dem Lärmschutzwall gärtnerisch anzulegen.

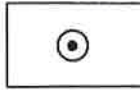
12.3  Lärmschutzwall, Kronenhöhe 2,50 m

12.4 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Erdgraben mitzuverlegen.

13 Pflanzgebote

13.1 Auf jedem Baugrundstück sind mind. 2 mittel- bis hochstämmige Laubbäume (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden.

13.2  Pflanzgebot für Laubbaum

13.3  bestehender Laubbaum erhalten oder gleichwertig ersetzen.

13.4 Pflanzvorschlag Bäume:

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica	Spelerling
Aesculus	Kastanie	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Tilia I.S.	Linden	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer I.S.	Feldahorn	Juglans regia	Walnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Kulturobst als Mittel- u. Hochstamm	

13.5 Pflanzvorschlag Sträucher:

14 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 07.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000  
1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3, Abs. 1 BauGB für den Vor-entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2000 erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 26.04.2000 bis 10.07.2000.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.08.2000 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2000 bis 02.10.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 08.12.2000 am 19.12.2000 als Satzung beschlossen.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000  
1. Bürgermeister

Die aus Text- und Planteil bestehende Satzung wurde am 20.12.2000 ausgefertigt.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 21.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000  
1. Bürgermeister

3.3 Ergibt sich aus den überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung, so wird diese festgesetzt.

3.4  Abgrenzung des Maßes der Nutzung

4 Bauweise

4.1  offene Bauweise

4.2 II maximale Zahl der Vollgeschosse

4.3 E+D Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß

4.4  Doppelhäuser, pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

4.5  Einzelhäuser, je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

4.6 SD Satteldach zulässig (Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig)

4.7 ZD Zeltdach, Walmdach zulässig

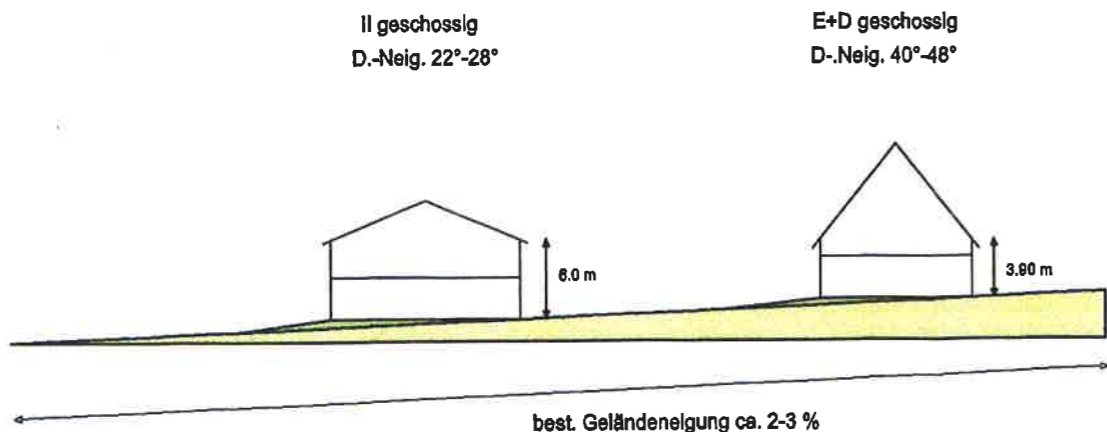
4.8 $22-28^\circ$
 $40-48^\circ$ zulässige Dachneigungen

4.9  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4.10 Die Regelabstandsflächen sind nach Art. 6 Bay.BO anzuwenden. Garagen sind nach Art. 7 Bay.BO zulässig.

4.11 WH maximale Wandhöhe

Das Maß gilt ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bergseits bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen im Bereich des Hauseinganges. Im Bauantrag ist der Nachweis im Geländeschnitt auf NN zu führen.



Der Garagen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze mit der Anliegersstraße sind in Dachform und Neigung dem Erstbauenden anzupassen.

6.4 Garagen mit flach.- oder flachgeneigten Dach (bis max. 4°), sind zulässig. Sie müssen bepflanzt werden.

Pflanzvorschläge:

Alyssum-Arten	Steinkraut	Hellanthemum-Arten	Sonnenröschen
Dianthus-Arten	Nelken	Hieracium-Arten	Habichtskraut
Thymus-Arten	Thymian	Saxifraga-Arten	Steinbrech
Sempervivum-Arten	Hauswurz	Sedum-Arten	Fetthenne

6.5 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen

6.6 Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden (Materialvorschläge: Fugen- u. Gitterpflaster, Spurweg).

6.7 Mindestens eine Garagenwand ist ganz zu bepflanzen.

Gehölzvorschläge:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Vitis vinifera	Echter Wein
Lonicera-Arten	Gelbblatt	Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	Euonymus-Arten	Spindelstrauch
Wisteria sinensis	Blauregen	Brombeere	
Parthenocissus	Wilder Wein	Spallerobst	

7 Gestaltung der Baukörper

7.1  Firstrichtung für Satteldächer

7.2 Für die Außenwände ist nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.

7.3 Dacheindeckung mit Dachsteinen rot / rotbraun

7.4 Turmartige Anbauten an die Gebäude sind nicht zulässig.

7.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8 Einfriedungen

8.1 Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind als Zäune mit senkrechten Holzlatten und einer Höhe von ca. 1,20 m auszuführen. Juraplatten, die ausschließlich als Trockenmauer, max. 1,20 m hoch geschichtet sind, sind zulässig. Sockel dürfen max. 0,25 m hoch sein.

8.2 Raumbildende Pflanzungen aus Immergrünen Gehölz wie z. B. Chamaecyparis, Thuja etc. zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur Landschaft sind nicht zulässig.

9 Immissionsschutz

9.1 Die Wohn- und Schlafräume der Gebäude auf den Parzellen Nr. 30 & 31 sind Lärm abgewandt zu orientieren, oder mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

12.3  Lärmschutzwall, Kronenhöhe

12.4 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungsmaßnahmen im öffentlichen Erdgraben

13 Pflanzgebote

13.1 Auf jedem Baugrundstück sind mind. 2 m² (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen. Festgesetzt werden.

13.2  Pflanzgebot für Laubbaum

13.3  bestehender Laubbaum erhalten

13.4 Pflanzvorschlag Bäume:

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica
Aesculus	Kastanie	Prunus mahaleb
Tilia i.S.	Linden	Prunus avium
Acer i.S.	Feldahorn	Juglans regia
Carpinus betulus	Hainbuche	Kulturobst als Mittel- u. Kleingartenbaum

13.5 Pflanzvorschlag Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne	Rhamnus catharticus
Ribes	Johannisbeere	Rubus fruticosus
Cornus i.S.	Kornelkirsche	Viburnum i.S.
Lonicera i.S.	Heckenkirsche	Syringa
Salix aurita	Öhrchenweide	Rosen i.S.

14 Hinweise

14.1  best. Grundstücksgrenzen

14.2  geplante Grundstücksgrenzen

14.3 z.B.  Nummer der Parzellen

14.4  Fläche für Retention

14.5  Bebauungsvorschlag Häuser

Grundstücksgrenze hat der Zweitebauer die Neigung dem Erstbauenden anzupassen.

der flachgeneigten Dach (bis max. 4°), sind zulässig werden.

ut	Hellanthemum-Arten	Sonnenröschen
	Hieracium-Arten	Habichtkraut
	Saxifraga-Arten	Steinbrech
rz	Sedum-Arten	Fetthenne

mind. 2 Stellplätze nachzuweisen

ten dürfen nicht versiegelt werden (Materialvorschläge: ar, Spurweg).

genwand ist ganz zu bepflanzen.

nde	Vitis vinifera	Echter Wein
t	Hedera helix	Efeu
nörterch	Euonymus-Arten	Spindelstrauch
n	Brombeere	
ein	Spallerobst	

ukörper

tung für Satteldächer

st nur geputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.

Dachsteinen rot / rotbraun

an die Gebäude sind nicht zulässig.

nicht zulässig.

entlichen Verkehrsfläche, sind als Zäune mit senkrechten öhe von ca. 1,20 m auszuführen. Juraplatten, die aus-mauer, max. 1,20 m hoch geschichtet sind, sind zulässig. 25 m hoch sein.

ngen aus immergrünen Gehölz wie z. B. Chamaecyparis, en Verkehrsflächen und zur Landschaft sind nicht


äume der Gebäude auf den Parzellen Nr. 30 & 31 sind entieren, oder mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu

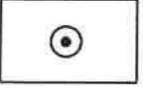
12.3  Lärmschutzwall, Kronenhöhe 2,50 m

12.4 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Erdgraben mitzuverlegen.

13 Pflanzgebote

13.1 Auf jedem Baugrundstück sind mind. 2 mittel- bis hochstämmige Laubbäume (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können dabei angerechnet werden.

13.2  Pflanzgebot für Laubbaum

13.3  bestehender Laubbaum erhalten oder gleichwertig ersetzen.

13.4 Pflanzvorschlag Bäume:

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus domestica	Spelerling
Aesculus	Kastanie	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Tilia l.S.	Linden	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer l.S.	Feldahorn	Juglans regia	Walnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Kulturobst als Mittel- u. Hochstamm	

13.5 Pflanzvorschlag Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes	Johannisbeere	Rubus fruticosus	Brombeere
Comus l.S.	Kornelkirsche	Viburnum l.S.	Schneeball
Lonicera l.S.	Heckenkirsche	Syringa	Flieder
Salix aurita	Öhrchenweide	Rosa l.S.	

14 Hinweise

14.1  best. Grundstücksgrenzen

14.2  geplante Grundstücksgrenzen

14.3 z.B. (30) Nummer der Parzellen

14.4  Fläche für Retension

14.5  Bebauungsvorschlag Häuser und Garage



Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 08.12.2000 am 19.12.2000 als Satzung beschlossen.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000
1. Bürgermeister

Die aus Text- und Planteil bestehende Satzung wurde am 20.12.2000 ausgefertigt.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 21.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Langenaltheim, den 21. DEZ. 2000
1. Bürgermeister

Gemeinde Langenaltheim

LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

REIFWIESEN

ENTWURF
M 1 : 1000

ENTWURFSVERFASSER:
Bayerische Landesplanung GmbH
Zweigstelle Nürnberg
Breite Gasse 77
90402 Nürnberg
Arch. & Landschaftspl. W. Buckel
gez. I.Hübner



08.12.2000

Rechtsgültige Ausfertigung
3)