

Satzung

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan

"Nr.43, Weiherfeld-Grünenbaindt"

Gemarkung Grünenbaindt, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung mit Umweltbericht**.

Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 02.05.2017

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 02.05.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

(1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den mit WA1 und WA2 bezeichneten Gebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe

Von den weiteren in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen **nicht zulässig** sind, aus der Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und die Nr. 3, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, die Nr. 3 bis 5,

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

- 2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.
- 2.3 Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung (§14 (1) BauNVO) sind nicht zugelassen.
- 2.4 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO, sind nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	WA1 u. WA2
Grundflächenzahl GRZ	0,35
Geschossflächenzahl	0,60
Max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude $TH_{max}^{1)}$	4,25 m
Max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude $H_{max}^{2)}$	8,70 m

1) TH_{max} : max. zul. Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Unterkante Dachhaut, bezogen auf RFB EG.

2) H_{max} : max. zul. Gebäudehöhe = OK First Satteldach bezogen auf RFB EG

Garagen und Nebengebäude:

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Kniestockhöhe 0,85 m und die max. zulässige Traufhöhe = Schnittpunkt traufseitig zwischen OK-RFB EG-Garage bzw. Nebengebäude und der verlängerten Linie Außenwand mit Unterkante Dachhaut Garage bzw. Nebengebäude 3,60 m.

Ausnahmen:

Die Regelungen zur max. zul. Traufhöhe gelten nicht für Gebäuderücksprünge, die der Gebäudelänge untergeordnet sind (= max. 1/3 der Gebäudelänge).

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)
EG = Erdgeschoss
RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper, Nebengebäude und Garagen:

Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 u. 7:

Max. RFB EG + 0,50 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, an der hangseitigen Gebäudewand.

Max. RFB EG-Garage bzw. Nebengebäude + 0,50 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand der Garage bzw. des Nebengebäudes, an der hangseitigen Baukörperwand.

Parzellen Nr. 8 u. 9:

Max. RFB-EG + 0,35 m über OK gebäudeseitigem Fahrbahnrand, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Max. RFB EG-Garage bzw. Nebengebäude + 0,35 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand der Garage bzw. des Nebengebäudes, an der hangseitigen Baukörperwand.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Im Gebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser zugelassen, im Gebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser.
- 4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 5,0 m vorhanden sein. Offene Carports sind auch mit einem Abstand von 2,50 m zwischen Einfahrtsseite und Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Unter "offenen Carports" sind reine Stellplatzüberdachungen zu verstehen, die straßenseitig vollständig offen sind und an den Seitenflächen keine Wände, Verkleidungen oder Sichtblenden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Fertigfußboden des Carports haben. Es sind auch keine Rankgitter/-hilfen oder entsprechende Rankgewächse in diesen Zwischenräumen zulässig.
- 4.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO). Weiterhin gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5. Gestaltung der Gebäude (WA 1 und WA 2)

- 5.1 Hauptgebäude sind im Gesamtgebiet (WA 1 und WA 2) mit Satteldach auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 32° bis 45°.
Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachform/-neigung auszuführen.
- 5.2 Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.3 Dachgauben sind als stehende Gauben (mit Giebel), Schleppdachgauben oder als Walmdachgauben zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudelängsseite nicht übersteigen.
- 5.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 betragen.
- 5.5 Dacheindeckungen sind entsprechend dem vorhandenen dörflichen Ortsbild mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rötlichen bis rotbraunen sowie grauen bis grauschwarze Farbtönen auszuführen. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden.
- 5.6 Außenwände sind verputzt oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Es sind in Anpassung an die dörfliche Umgebung helle Farbtöne zu verwenden. Auffallende stark gemusterte oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen. Ebenso keine Betonfassaden oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoffelementen oder Metall.

6. Solaranlagen

- 6.1 Sonnenkollektoren auf Haupt und Nebengebäuden sind zugelassen. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortgang, Traufe oder First zu errichten.
- 6.2 Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zugelassen.

7. Grundstücksentwässerung

- 7.1 Zur Minimierung zusätzlicher Belastungen des vorhandenen Mischwasserkanales ist im Neubaugebiet die Grundstücksentwässerung im Trennsystem vorzunehmen.

Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten ist eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser nicht möglich. Unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser aus den Grundstücken ist deshalb dezentral in den Grundstücken durch Einbau von Retentionszisternen zurückzuhalten. Der gedrosselte Abfluss darf max. 0,1 l/s betragen. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen.

Neben der festgesetzten Drosselwassermenge von 0,1 l/s darf, auf Grundlage des Grundstücksteilungsvorschlag in der Planzeichnung, für die Bemessung von einer mittleren befestigten Fläche von ca. 190 m²/Grundstück ausgegangen werden und einem 5-jährigen Regenereignis. Bei der Zusammenlegung oder wesentlichen Vergrößerung von Grundstücken gegenüber dem Teilungsvorschlag in der Planzeichnung, ist der Anteil an befestigter Fläche im Verhältnis zur Grundstücksvergrößerung gegenüber dem Planvorschlag prozentual zu erhöhen.

- 7.2 Der Schutz vor evtl. bei Starkniederschlägen aus den angrenzenden Flächen auftretendem Hangwasser (Oberflächenwasser, Schichtwasser, usw.) obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst. Hierbei darf keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erfolgen.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann.

Drainagen und Entwässerungseinrichtungen zum Schutz vor anströmendem Hang- oder Schichtwasser dürfen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden (Fremdwasser).

- 7.3 Auf die nachstehenden "Ergänzenden Hinweise" zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

8. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und damit verbundener Funktions- und Nutzflächen erforderlich sind, zugelassen und möglichst geländenah auszuführen.

Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetrepten Natursteinmauern mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppung.

- 8.2 Die Flächenversiegelung ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen.

- 8.3 Einfriedungen dürfen nur in Form von Zäunen und freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune sind nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzupflanzen.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,00 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Zur Erhaltung der Kleintierdurchgängigkeit ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zugelassen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

- 8.4 Zäune und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 0,50 m zurückzusetzen.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Die Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen ist als zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 9.3 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten herzustellen.

9.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 9.1 zugelassen Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sowie Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge.

Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand lt. Punkt 5. in der Plandarstellung

9.3 Pflanzungen sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten); diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 9.2 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

9.4 Ausgleichsflächen

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich gemäß Bilanzierung im Umweltbericht wird auf den Ökokontoflächen des Marktes Dinkelscherben, auf Flurnummer 858 und 859/1, Gemarkung Dinkelscherben, erbracht.

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den

.....
(Edgar Kalb, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und in der Nähe gelegener landwirtschaftlicher Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind, soweit sie ortsüblich sind und aus ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammen, zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

2. Umgang mit Niederschlagswasser, Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung

- ◆ Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies ist durch entsprechende technische Maßnahmen, z. B. Retentionszisternen, sicherzustellen. Auf Ziff. 7 der Satzung wird verwiesen.
- ◆ Hangseitig wild abfließendes Oberflächenwasser kann bei Starkniederschlägen zu Beeinträchtigungen im Grundstück führen. Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Öffnungen in den Gebäuden sind so auszuführen, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann. Es ist für eine schadlose Abführung des Wassers zu sorgen. Insbesondere dürfen durch die Ableitung keine Nachbargrundstücke nachteilig berührt werden.
- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei).
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- ◆ ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

3. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0 E-Mail: DST.Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Augsburg.

4. Bayerisches Waldgesetz

Gemäß Art. 17 BayWaldG darf in einem Abstand von bis zu 100 m vom Wald kein offenes Licht angezündet werden und ist für offene Feuerstätten eine Erlaubnis erforderlich.

5. Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 zu situieren.

