

Bebauungsplan "Ziegeläcker II", Markt Jettingen-Scheppach



Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

Der Markt Jettingen-Scheppach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Ziegeläcker II"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Baugrenze
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- E Einzelhäuser zulässig
- II maximal zwei Vollgeschosse
- 2 WE maximal zwei Wohneinheiten
- Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens:
RfH_{max} = 9,0 m Maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe
Der untere Bezugspunkt der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird als Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Mitte der jeweiligen Gebäude- oder Gebäudekante festgesetzt.

- Zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude
SD Satteldach 30° - 45°
PD Puttdach 5° - 15°
PD_g Puttdach gegenläufig 10° - 30°
ZD Zeltdach 10° - 35°
WD Walmdach 20° - 40°
FD Flachdach 2° - 4°
- GH_{max} = 9,0 m Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe
- Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.
- Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F+R öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingerünung
Innerhalb der Ortsrandeingerünung Baugelände ist eine Gehölzfläche aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu entwickeln. Bei der Bepflanzung ist auf standortheimisches Wildgehölz zurückzugreifen. Zu verwenden sind Arten der Artenliste "Straucharten".
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei flachgeneigten Puttdächern bis 10 Grad Dachneigung sind ausnahmsweise Stehfalzeinkleidungen in grauen oder rötlichen Farbtonen zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.
- Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum mindestens 5,00 m betragen.

- Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² sowie Stellplätze können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.
- Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung frei wählbar.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offene, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasengewebe, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.
- Baum zu pflanzen
Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste „Großkronige Bäume - Wuchsklasse I“ oder „Mittelkronige Bäume - Wuchsklasse II“ zu pflanzen. Fremdländische Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken sowie Koniferen und fremdländische Gehölze sind zu vermeiden. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5 m ist möglich.
Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Sämtlich Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.
Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungsplanung nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.
Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.
- Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante angrenzenden Straßen-/Gehwegunterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedigungen sind als Einfriedigung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.
- Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.
- Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.
- Es sind die Vermeidungsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:
V1: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vogel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V2.
V2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauzeitfreimachung eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
V3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Leitlinie“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des SIMUV (2020).
V4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
V5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).
- Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an den Kanal im bestehenden Baugelände "Ziegeläcker".
- Niederschlagswasser, welches nicht der Versickerung zugeführt werden kann, ist über Rigolen in den Rieder Bach zu führen. Die Kapazität der Rieder Bachs ist dabei zu berücksichtigen und die Vermeidung von Überflutungen bei Hochwasserereignissen (HQ 100) technisch sicherzustellen.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien (Vermessung Kling Consult vom Mai 2020)
- Bestandshöhen in m ü. NHN
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllung, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Günzburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Südwesten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken versickert und zurückgehalten werden.
Auf der Baufäche wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist im Gutachten von Kling Consult vom 10.08.2020 festgehalten. Das Gutachten führt an, dass im Planungsgebiet eine zur Versickerung von Niederschlagswasser noch brauchbare, jedoch vergleichsweise geringe Durchlässigkeit vorhanden ist. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, im Zuge der weiteren Planung - sobald die Lage von möglichen Versickerungseinrichtungen bekannt ist - ergänzende Baugrunduntersuchungen, wie z.B. Baggerschürfe, durchzuführen und durch ergänzende Schloßproben bzw. besser noch durch Sickerversuche in den Schürfen die Sickerfähigkeit der Kiese in diesem Bereich zu prüfen. Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser und der Durchlässigkeitsbeiwert für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen ist dann nach Vorlage dieser Ergebnisse zu ermitteln. Jedoch ist hier zu berücksichtigen, dass im Hinblick auf die meist zu erwartenden Tiefenlagen (> 4,5 m unter GOK) sowie auf die geringe Durchlässigkeit der quartären Kiese die Ausführung von Versickerungseinrichtungen wirtschaftlich schwer realisierbar werden kann.

Art der baulichen Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	Erläuterung Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl d. Wohneinheiten	
Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	
max. zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe	Zulässige Dachform und Dachneigung	

- ### Artenliste "Straucharten"
- | | | |
|--------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche | Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartrieel | Feld-Ahorn |
| Euonymus europaeus | Pflaferhütchen | Acer campestre |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Birke |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | Betula pendula |
| Prunus spinosa | Schlehe | Carpinus betulus |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere | Prunus avium |
| Rosa arvensis | Feld-Rose | Sorbus aria |
| Viturnum lantana | Wolliger Schneeball | Sorbus aucuparia |
- Pflanzqualität: (2x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm)

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4-Mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktrat von Jettingen-Scheppach hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Ziegeläcker II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Jettingen-Scheppach öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Jettingen-Scheppach hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Jettingen-Scheppach, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

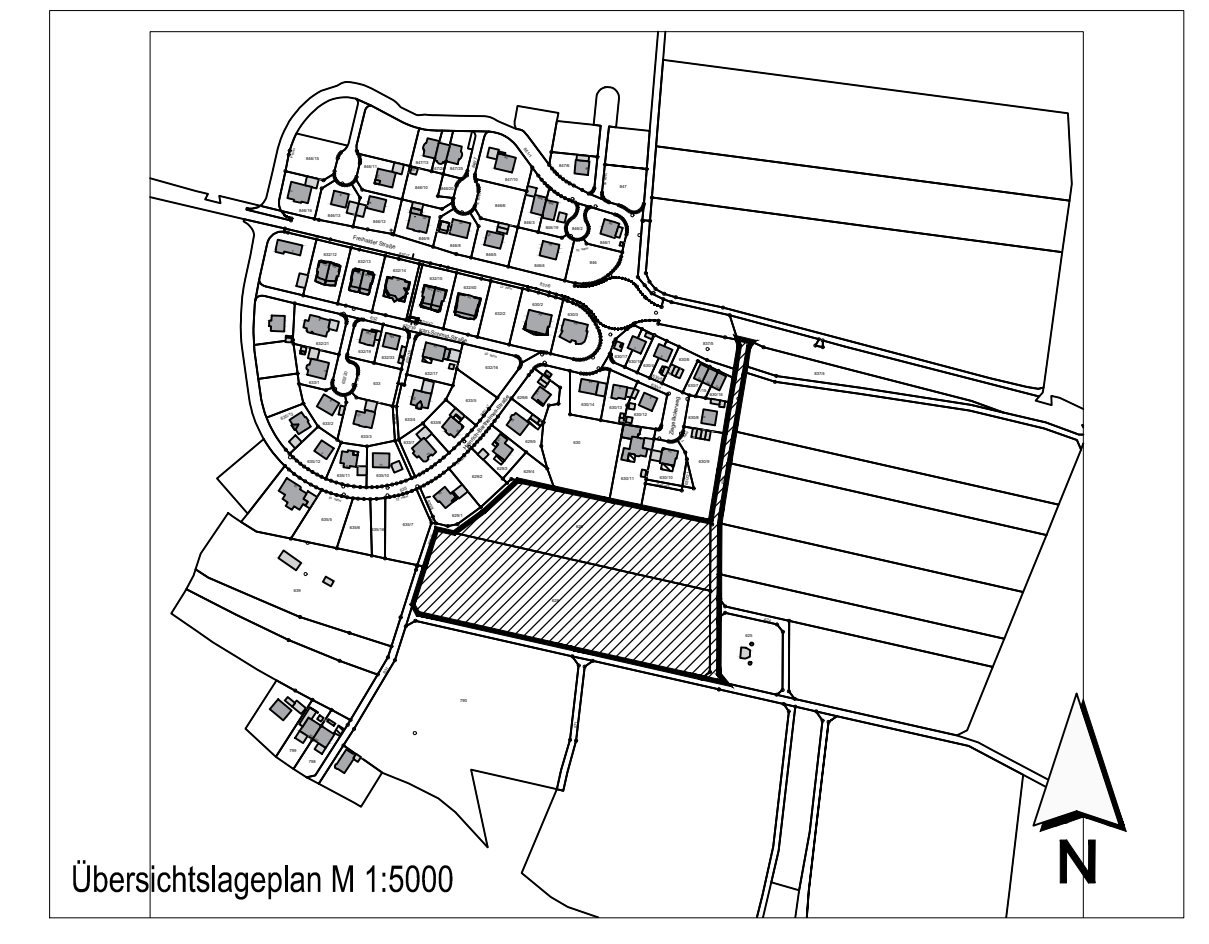
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Jettingen-Scheppach, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Jettingen-Scheppach, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	Bebauungsplan "Ziegeläcker II", Markt Jettingen-Scheppach
AUFTRAGGEBER	Markt Jettingen-Scheppach Hauptstraße 55 89343 Jettingen-Scheppach
PLANNER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de
PLANART	BEARBEITET: WT 22.02.2022 GEZEICHNET: LI 22.02.2022 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:1000
Entwurf	2760-405-KCK

Datum: 24.03.22
 DN AT 1814484444 (0,50m)
 Datum: 22.02.2022
 Zugschreiber (Lithographie-Schreibgerät) TECHN. 4003 1814484444 (0,50m)