

- Teil B -

Markt Jettingen-Scheppach
Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
„Jahnsportplatz“

T E X T T E I L

vom 10.07.2014

geändert am:
15.09.2014
16.03.2015

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Der Markt Jettingen-Scheppach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Jahnsportplatz“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Jahnsportplatz“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.03.2015, den Bebauungsplan „Jahnsportplatz“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 16.03.2015 liegt dem Bebauungsplan „Jahnsportplatz“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jahnsportplatz“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013 (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

- 4.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2** Hauptgebäude bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.
- 4.3** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 4.4** Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (zusätzliches Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Für den Gebäudetyp C sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Typ D (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach, eingeschossig)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Wandhöhe von maximal 4,00 m und eine

Gebäudeoberkante von maximal 6,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 20^\circ$ zu erstellen. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte und bei einer Bebauung mit einem Reihenhaus mindestens 200 m² je Einheit betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen und je Reiheneinheit maximal eine Wohnung zulässig.

Bei einer Zusammenlegung der Baugrundstücke Nr. 24 und 25 ist auf dem dann neu entstehenden Grundstück auch die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 6 Wohneinheiten oder einer Hausgruppe (Reihenhaus) zulässig, wobei die Hauptfirstrichtung des Einzelhauses bzw. der Hausgruppe auf dem zusammengelegten neu entstehenden Grundstück in diesem Fall nur parallel zur unmittelbar nördlich angrenzenden Erschließungsstraße ausgebildet werden darf.

7. Abstandsflächen

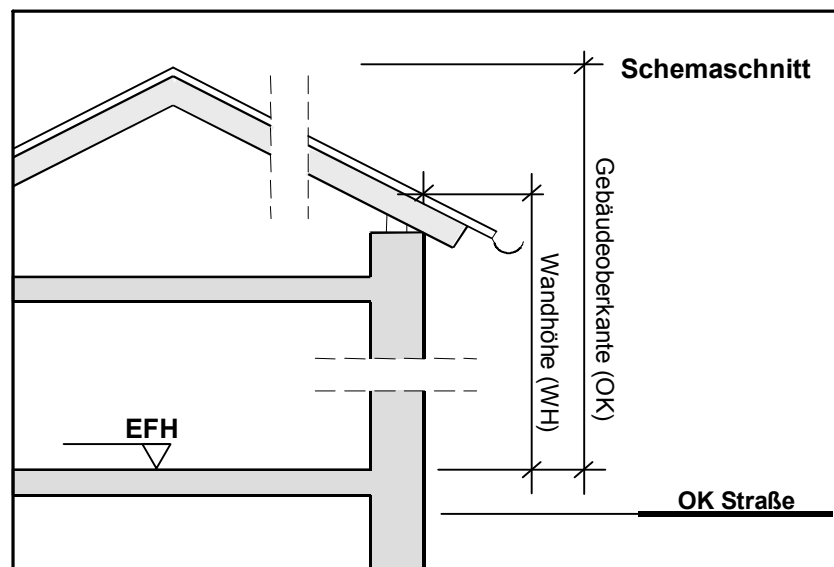
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

8. Höhenlagen

8.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,30 m über der Oberkante der mittig an der

Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

- 8.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

- 9.1** Die Firstlinie bei geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

9.3 Dacheindeckung

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 Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 38°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschoss-ebene (Spitzbodenbereich) sind nicht 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.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

10.1 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum mindestens 5,50 m betragen.

10.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

12. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12.1 Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

12.2 Der zu erhaltende Baumbestand auf den öffentlichen „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang des Bronnerweges ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und punktuell mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern

unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu ergänzen.

- 12.3** Die sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünflächen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

- 12.4** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana

Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag
versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare

Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche 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 Unterhaltungspflege 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.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

13. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

14. Sonstige textliche Festsetzungen

14.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

14.2 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.

15. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Jahnsportplatz“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

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.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Günzburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Nordosten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Grundwasser, Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Jettingen-Scheppach, 16.03.2015

Hans Reichhart
Erster Bürgermeister