

Markt Jettingen-Scheppach



Bebauungsplan B-Plan „Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung“

Satzung

in der Fassung vom 06. Mai 2024



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600

Seite 1

SATZUNG

des Marktes Jettingen-Scheppach über den Bebauungsplan für das Gebiet

B-Plan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“

in der Fassung vom 06. Mai 2024

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634), des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1 B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird in den Teilen A) Text und B) Planzeichnung wie folgt aufgestellt:

A) Text:

§ 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet „Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung“ im OT Scheppach der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach gilt die vom Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Peter Weigelt, Burgau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05. März 2024, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die ausgewiesenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß = 0,3

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß = 0,3

3.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß: 1

3.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.



3.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen/Carports die senkrecht zur Grundstücksgrenze aufgestellt werden haben zur Grenze/Fahrbahn einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

§ 4 BAUWEISE

4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4.2 Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten werden zugelassen.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Im Geltungsbereich sind Kniestockhöhen bis maximal 1,30 m zulässig. Als Kniestockhöhe wird festgelegt: Schnittpunkt Oberkante Rohfußboden/Außenkante Außenwand bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

§ 6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB

Eingrünung des Baugebiets / private Grünflächen

Es sind Hecken aus heimischen Wildsträuchern zur Eingrünung vorgesehen.
Die Eingrünung dient auch als Staubschutz bei Arbeiten auf den angrenzenden Feldern.

Die Pflanzung erfolgt bei dem 5 m breiten Riegeln 2-3-reihig im Dreiecksverband, wobei die stärker wachsenden Sträucher sinngemäß ins Bestandsinnere zu setzen sind.

Zu verwenden sind einheimische, bodenständige Laubsträucher in einer Mindestqualität von v. Str., 3 Tr. (60-100 cm) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 3 m².

Artenauswahl:

Verwendung verschiedener Arten aus folgender Pflanzliste:
(Sinngemäß darf die Liste mit heimischen Wildsträuchern erweitert werden)

Sträucher (v. Str., 3 tr., 60-100 cm)

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina



Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnittmaßnahmen sind in der Vegetationsruhe von 01.10. - 28.02. durchzuführen.

§ 7 SONSTIGES

Dort wo der Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ Flächen umfasst, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße“ liegen, treten für diese Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ der vorgenannte Bebauungsplan außer Kraft.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Versickerung/Bodenversiegelung/Regenwasserrückhaltung/Landwirtschaft

Bodenversiegelungen sollten auf den zwingend erforderlichen Umfang reduziert werden. Auf entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. Schotter rasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Spurwege usw. wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für den Bereich von Stellflächen sowie Zufahrten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt nach den Grundsätzen der DWA - Merkblätter A138 und M153.

Das auf privaten wie auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll - soweit die Wasserdurchlässigkeit des Bodens es erlaubt - versickert werden. Hierzu sind Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung wie Sickersmulden, Sickerrigolen und/oder Sickerschächte vorzusehen. Ist keine oder nur eine teilweise Versickerung möglich, werden Anlagen der Niederschlagswasserversickerung so dimensioniert, dass genügend Retentionsvolumen für eine zeitverzögerte Einleitung in einen Vorfluter oder die Mischwasserkanalisation möglich wird. Diese Rückhaltung muss den aktuellen Empfehlungen der DWA entsprechend dimensioniert und geplant werden. Die Detailplanung der Niederschlagswasserbeseitigung ist für private Flächen mit dem Baugesuch vorzulegen. Für die öffentlichen Flächen sind die Nachweise und Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsplanung auszuarbeiten.

Zur Regenwasserrückhaltung ist auf jedem Baugrundstück eine entsprechende Zisterne/Sickerschacht nach DIN1989 einzubauen.

Die Bewohner müssen ihre Abfallbehältnisse selbst zur Haupteinschließungsstraße befördern.

Es wird empfohlen für jedes Baugrundstück ein Baugrundgutachten zu erstellen. Bisher liegt eine geotechnische Stellungnahme zur allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerung vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Auffälligkeiten des Bodens die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) anzuzeigen sind (Mitteilungspflicht gem. Artikel 1 / Artikel 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) anzuzeigen (Mitteilungspflicht gem. Artikel 8 Abs. 1 / Artikel 8 Abs.2 BayDSchG).

Es wird auf mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.



§ 8 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ im OT Scheppach der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach tritt gemäß § 10 BauGB (3) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Jettingen-Scheppach, den

(Siegel)

.....
Christoph Böhm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....
Christopher Weigelt, Planfertiger

