

# Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



## Bebauungsplan “Wohngebiet Schäferberg“

### Satzung

Fassung vom 21.11.2022  
mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023

**Markt Burtenbach  
Rathausgäßchen 1  
89349 Burtenbach**

### Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070

# SATZUNG

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023 für das Baugebiet "Wohngebiet Schäferberg" Markt Burtenbach als Satzung.

## § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "**Wohngebiet Schäferberg**" Markt Burtenbach gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023 Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

### 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

## § 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) - Obergrenzen -

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNV beträgt:

allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,35

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNV beträgt:

Nach § 20 Abs. 3 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Zusätzlich wird festgesetzt,  
dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen  
einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ein-  
schließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

allgemeines Wohngebiet (WA)

WA 1- WA 5

GFZ 0,60

WA 6

GFZ 0,80

## 3.2 Höhe der baulichen Anlagen

### 3.2.1 **Bezugspunkte** Fußbodenhöhe (=Bezugshöhe)

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdge-  
schoß

#### **für Wohngebäude**

bei natürlicher Geländeoberkante höher als Straßenhinterkante  
darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maximal  
20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangober-  
seite liegen.

Für die natürliche Geländeoberkante ist die höchstgelegene Ge-  
ländeoberkante, die an einer Hauskante anliegt, zugrunde zu legen.

oder bei natürlicher Geländeoberkante tiefer als Straßenhinter-  
kante

darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal  
20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzen-  
den Straßenhinterkante liegen.

Für die Höhenfestlegung nach der Straßenhinterkante ist die Stra-  
ßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum  
Wohngebäude erfolgt, dabei ist die Straßenhöhe in der Mitte des  
Hauseingangs heranzuziehen.

#### **für Garagen**

bei natürlicher Geländeoberkante höher als Straßenhinterkante  
darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 10 cm über der  
natürlichen Geländeoberkante am höchstgelegenen Punkt der  
Hangoberseite betragen.

oder bei natürlicher Geländeoberkante tiefer als Straßenhinter-  
kante

für die Ermittlung der Wandhöhe für die gemäß Art. 6 Abs. 7  
BayBO zulässigen Grenzgaragen einschließlich deren Nebenge-  
bäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist  
hierbei nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die verän-  
derte Geländeoberfläche maßgeblich.

Dabei darf die veränderte Geländeoberfläche höchstens 10 cm  
über der höchstgelegenen Stelle der an die Garagenzufahrt an-  
grenzenden Straßenhinterkante liegen.

In diesen Fällen sind die Festsetzung zu Geländeauffüllungen und Stützmauern des § 7 Unterpunkt 7.3.1 und 7.3.2 der Satzung nicht zu berücksichtigen.

### 3.2.2 **Traufhöhen**

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:  
Bei Flachdachgebäuden gilt die Attikaoberkante

Maximale Traufhöhe: 6,75 m

### 3.2.3 **Firsthöhen**

Die Firsthöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die maximale Firsthöhe beträgt:

<b>WA 1- WA 5 II</b>	9,75 m
<b>WA 6</b>	11,00 m

## 3.3 **Zahl der Vollgeschoße**

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt,

<b>WA 1- WA 5 II</b>	zwei Vollgeschoße zulässig,
<b>WA 6 III</b>	drei Vollgeschoße zulässig, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachraum liegen muss (Definition Vollgeschoss siehe BayBo Art. 83 Abs. 6)

## § 4 **Bauweise**

### 4.1 **Bauweise**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

### 4.2 **Festgesetzte Haustypen**

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt.  
Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

E	Einzelhäuser
D	Doppelhäuser

### 4.3 **Flächen für Garagen und Nebengebäude**

Stellplätze, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 5****Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in folgenden Bereichen begrenzt:

**Allgemeines Wohngebiet (WA) Bereiche WA 1 – WA 5**

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

**§ 6****Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****6.1****Dachform und Eindeckung**

Bei den Hauptgebäuden sind Quergiebel erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

**6.1.1****Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach  
WD – Walmdach  
ZD – Zeltdach

**6.1.2****Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach  
PD – Pultdach  
WD – Walmdach  
ZD – Zeltdach  
FD - Flachdach

**6.1.3****Dacheindeckungsmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind bei Dächern unter 15° Dachneigung für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen, Gauben, etc.) zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

## 6.2 Dachneigungen

### Hauptgebäude

SD	16° - 45°
WD und ZD	5° - 30°

### Nebengebäude

SD	16° - 45°
PD	5° - 22°
WD und ZD	5° - 30°

## 6.3 Dachgauben

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen, sofern die Dachneigung mindestens 30° beträgt:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,75 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,50 m haben.
- d) Als Dachformen für Gauben sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig

## 6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,50 m
an der Traufe:	0,80 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt. Hierbei gelten die unter 6.2 festgesetzten Dachneigungen.

## § 7

### Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

#### 7.1

#### Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wasser gebundenen Belägen auszuführen.

## 7.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Stabgitterzäune), max. 1,10 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holz- zäune bis zu 1,10 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten der Einfriedungen hin zum Außenbereich und zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit einem Abstand von mindestens 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.

## 7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

### 7.3.1 Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 30 cm vorgenommen werden.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig.

### 7.3.2 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes dürfen eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis max. 30 cm zugelassen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahn- hinterkante bzw. Fußweghinterkante anzugleichen.

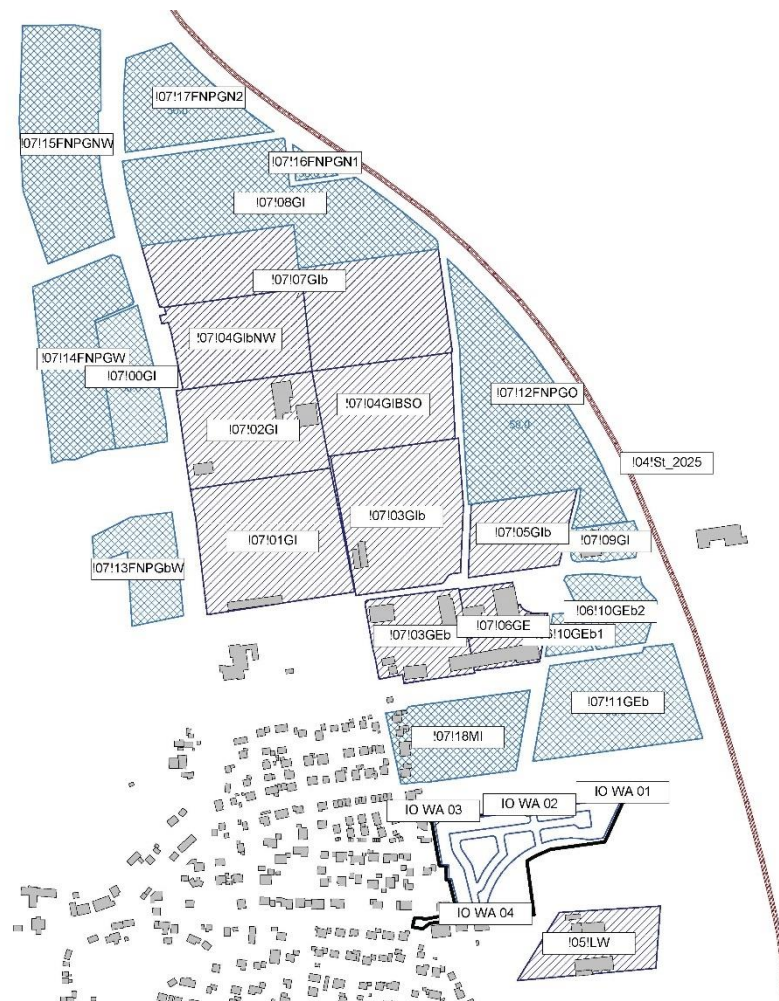
## § 8 Immissionsschutz

### 8.1 Schallschutzgutachten - Zwischenbericht

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Schäferberg“ in der Marktgemeinde Burtenbach ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

**Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Schäferberg“ in der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/07 Stand 10.02.2023 des IB ACCON GmbH • Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0 •**

*Bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet in nachfolgendem Plan- ausschnitt dargestellten Emissionsquellen betrachtet.*



Daraus ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsschutzrichtwerte auf das Allgemeine Wohngebiet.

Somit sind keine weiteren Festsetzungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes erforderlich.

## 8.2

### Geruchsgutachten

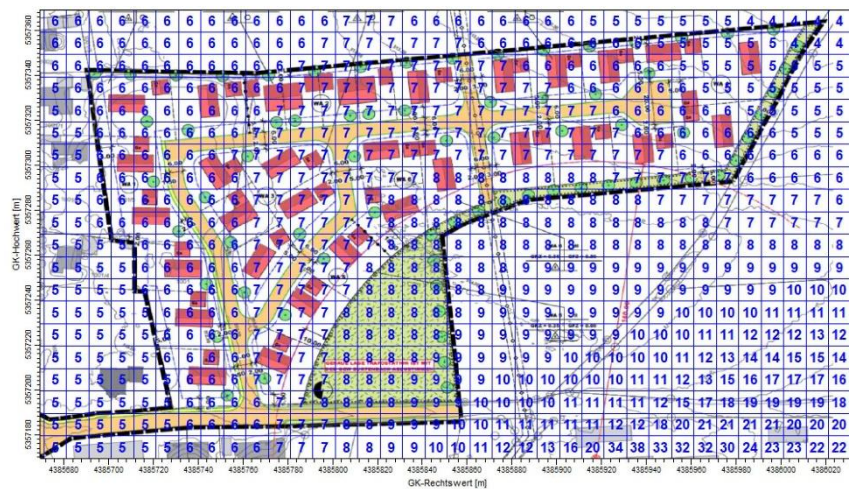
Die nachfolgende Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schäferberg II“ in Burtenbach, Bayern ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

**Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schäferberg“ in Burtenbach, Bayern, Bericht-Nr. F19/411-IMG, Revision 01 Stand 16.02.2023 des IB TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Niederlassung München, Abteilung Umwelt Service, Genehmigungsmanagement, Westendstraße 199, 80686 München, Telefon +49 89 5791-1040**

Die bei den Ausbreitungsrechnungen ermittelte Geruchsbelastung, verursacht durch den Rinderhaltungsbetrieb Bohnacker, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Schäferberg“ bei maximal 8‰ der Jahresstunden. Der gemäß GIRL für



allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionswert von 0,10 (10 %) ist somit im gesamten geplanten Baugebiet eingehalten bzw. unterschritten. Bei Einhaltung dieses Wertes kann nach GIRL davon ausgegangen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den untersuchten Immissionsorten hervorgerufen werden können. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den geplanten Wohnhäusern auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1001/5 und Teilbereich 1001 der Gemarkung Burtenbach durch den vorhandenen geruchsverursachenden landwirtschaftlichen Betrieb Bohnacker auftreten.



Auszug aus Geruchsgutachten Abbildung 5-7 Geruchshäufigkeit Gesamtbelastung

**§ 9**

**Verkehrsflächen**

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

**§ 10**

**Flächen für Versorgungsanlagen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

**§ 11**

**Grünordnung und Ausgleichsflächen**

**11.1.**

**Öffentlichen Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Es sind Gehölzarten gem. § 11.3 zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro qm, zur Verwendung gelangen Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Der Baumanteil beträgt 10 %.

**11.2.**

**Private Grünflächen**

Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

**11.3. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.****Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):**

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
heimische Obstgehölze bewährter Sorten

**Durchwurzelbare Fläche für Bäume**

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

**Sträucher:**

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)

**empfohlene Ziergehölze für den engeren Gartenbereich**

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*, *A. lamarckii* und *A. laevis*)  
Schmetterlingsstrauch (*Buddleia spec.*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Perlmutterstrauch (*Kolkwitzia amabilis*)  
Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*, *R. rubrifolia*, *R. multiflora*)  
Flieder (*Syringa vulgaris* und in Sorten)  
Gemeine Pimpernuss (*Staphylea pinnata*)

**11.4. Baum- und Straucharten**

Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.3.

**Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grundstückseingrünung**

In den gemäß Planzeichen festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung", sind standort-heimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

**11.5 Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen**

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

**11.6. Ausgleichsregelung**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

**Ausgleichsfläche:**

<b>Eingriffsfläche gesamt</b>				<b>27.495,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt</b>				<b>8.798,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche A1 – A2 auf den Grundstücken</b>				
<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>anrechenbare Ausgleichsfläche</b>
Fl. Nr. 300	Burtenbach	5.310,0 m <sup>2</sup>	1,75	9.292,5 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>				<b>9.292,5 m<sup>2</sup></b>
<b>erforderliche Ausgleichsfläche</b>				<b>8.798,0 m<sup>2</sup></b>

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, Feuchtwiese mit Flachwasserzonen als Feuchtmulden auf der Fl. Nr. 300 Gemarkung Burtenbach wurde bereits angelegt.

Die noch fehlende dingliche Sicherung und Reallast für dieses Ausgleichsgrundstück sind noch vorzunehmen.

Die Sicherung und Reallast ist bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen und es ist die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Abbuchung der externen Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

## Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

### Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche von **8.798,0 m<sup>2</sup> = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

#### Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 300 Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wurde unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Feuchtwiese mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen entwickelt. Die Flachwasserzonen sind so angelegt und ausgestaltet, dass diese maschinell übermähar sind. Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung.

#### Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des

Plangebiets Fl. Nr. 300

Gemarkung Burtenbach Grundstücksfläche	5.310,00 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor	1,75

<b>Anrechenbare Ausgleichsfläche</b>	<b>9.292,50 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	-------------------------------

## § 12

### Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben.

**Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Wohngebiet Schäferberg Burtenbach vom 18. August 2021, Projekt – Nr. 120213, des IB SINUS CONSULT GmbH, Werner-Heisenberg-Straße 3, 86156 Augsburg, T: 0821-74775-85**

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## § 13

### Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern, dass dies schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass

auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

## § 14

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Untergrund besteht aus bindigem nicht sickerfähigem Material, welches zur Versickerung von Regenwasser ungeeignet ist. Um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können sind für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung entsprechende Regenwasserzisternen mit Rückhaltefunktion zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem zu errichten. Die Regenwasserzisternen werden vom Markt Burtenbach als Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisternen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen ist durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

**Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Wohngebiet Schäferberg Burtenbach vom 18. August 2021, Projekt – Nr. 120213, des IB SINUS CONSULT GmbH, Werner-Heisenberg-Straße 3, 86156 Augsburg, T: 0821-74775-85**

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung unter Nr. 11. 1 Abwasserbeseitigung verwiesen.

## § 15

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO

## § 16

### **Stellplätze**

#### **Stellplatzsatzung**

Zur Herstellung von Stellplätzen gilt die Stallplatzsatzung vom 18.07.2018 über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Burtenbach.

**§ 17****Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen**

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestab- stand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A1.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.“

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

**§ 18****Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise / Empfehlungen

- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) **Naturnahe Gartengestaltung**  
Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Wilder Wein, Anemonen - Waldrebe und Feuer - Geißblatt. Ein Verzicht in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum, immergrünen Großgehölzen und Nadelgehölzen sowie Thuja etc. ist angebracht.
- c) **Landwirtschaftliche Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen.**  
Die im Norden, Osten und Süden an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.
- d) **Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen**  
Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie GEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.
- e) **Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften**  
Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burtenbach zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.
- f) **Vorkehrungen bezüglich Naturschutz**  
Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.
- Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der

Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen verwiesen.

(siehe unter [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_natur\\_0025.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm)).

- g) Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser**  
Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Auf die Ausführungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Münsterhausen (Entwässerungssatzung – EWS) wird zusätzlich verwiesen.
- h) Versickerung von Niederschlagswässern**  
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwendet werden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- i) Bodenmanagement**  
Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechtem Entsorgungskonzept darzustellen.

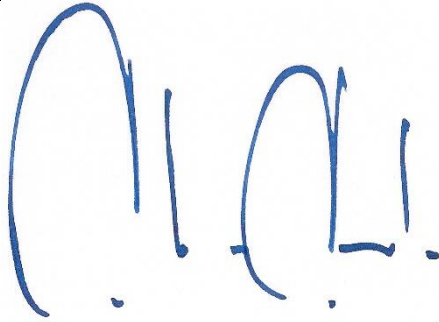
Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

Grundsätzlich kann durch Verwertung vor Ort (z. B. Auffüllungen auf dem Baugrundstück, etc.) das knappe Deponievolumen geschont werden und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub dementsprechend umzugehen.



Balzhausen, 22.05.2023

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 21.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2021 bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegungen

### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

### 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 29.08.2022 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

### 3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 14.04.2023 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

## Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 21.01.2021 bis 22.02.2021 beteiligt.

### 2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.

### 3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.03.2023 bis 10.04.2023 beteiligt.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Marktrats vom 22.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 22.05.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Burtenbach, den.....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Markt Burtenbach, den.....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Burtenbach, den.....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Burtenbach, den.....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle