

- Teil B -

Markt Burtenbach
Landkreis Günzburg

Bebauungsplan

“Änderung - In der Steige“

TEXTTEIL

vom 23.10.2017

Büro für Bauplanung und Bauleitung
Harald Schimana
Allgerstrasse 4, 89343 Jettingen-Scheppach
Tel 08225/958848, E- Mail harald-schimana@t-online.de

Der Markt Burtenbach erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 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 „Änderung - In der Steige“ als Satzung.

1. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet gilt die vom Büro für Bauplanung und Bauleitung, Harald Schimana, Allgerstrasse 4, 89343 Jettingen-Scheppach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 23.10.2017, den Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 23.10.2017 liegt dem Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2 Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig
- 2.3 Die Gebäude dürfen maximal 2 Vollgeschosse aufweisen wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß
- 2.4 Die Gebäudehöhe GH darf maximal 10 m betragen gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß bis Oberkante First.
- 2.5 Die Traufhöhe TH darf maximal 5,70 m betragen gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

3. Anzahl der Wohnungen

Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Höhenlagen

Die Oberkante des Rohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem bestehenden Gelände liegen gemessen in Gebäudemitte der hangseitigen Gebäudeaußenwand.

5. Gestaltung der Hauptgebäude

Die in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

6. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.2 Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünordnung

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

- 7.1 Der Böschungbewuchs entlang der Kreisstraße ist zu erhalten bzw. durch Ersatzpflanzungen entsprechend den nachgenannten Punkten zu ersetzen.
- 7.2 Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen, wobei vorrangig eine Pflanzung von Obstbäumen als Hausbaum vorzunehmen ist. Exotischwirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 7.3 Für die nach Punkt 7.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenbestandes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstgehölze bewährter Sorten als Hochstamm	

c) Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Swchneeball	Viburnumopulus

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

Großkronige Bäume
Hochstamm
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 16 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 4,0 m mindestens 16 qm 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 Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der Oberkante der

angrenzenden Straßenhinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

9. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Änderung - In der Steige“ wird der seit 21.04.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Steige“ soweit dieser innerhalb der Änderung liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

10. In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ tritt mit der ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen

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

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Grundwasser, Niederschlagswasser, Bodenversiegelung

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, nach Arbeitsblatt DWA – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, auf dem Baugrundstück versickert werden.

Ünnötige Bodenversiegelung soll vermieden werden.

Burtenbach, den 23.10.2017

Roland Kempfle
Erster Bürgermeister