

# Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan

## "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung"

für den Bereich der Grundstücke der Gemarkung Kemnat  
Fl. Nrn.: 679, 674 Teilfläche

### Satzung – 2. Entwurf

Fassung vom 09.07.2018

mit redaktionellen Änderungen vom .....

**Markt Burtenbach  
Rathausgäßchen 1  
89349 Burtenbach**

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

# SATZUNG

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13a 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 ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... für das Baugebiet Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" 1. Änderung OT Kemnat des Marktes Burtenbach als Satzung.

## § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes 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 ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigegefügt.

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) festgesetzt. 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:

Für Einzelhäuser GRZ 0,40

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

Für Einzelhäuser GFZ 0,80

### 3.2. Höhe der baulichen Anlagen

#### 3.2.1 Bezugspunkte

##### **Für Wohn- und sonstige Hauptgebäude**

darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhinterkante, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zu Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden erfolgt.

#### 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:

Für **Ila** - geschossige Gebäude,  
bei denen das zweite Vollgeschoß  
im Dachgeschoß liegt: 3,90 m  
Für **II** - geschossige Gebäude: 6,25 m

Ausnahmsweise sind auf maximal 1/4 der Gebäudelänge bis zu 70 cm größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

#### 3.2.3 Firsthöhen

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

Die maximale Firsthöhe beträgt: 9,25 m

### 3.3 Anrechenbare Grundfläche

§ 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

### 3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt.

**Ila** wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

**II** zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

- § 4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**
- 4.1. Bauweise**  
Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2. Festgesetzte Haustypen**  
Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt.
- E Einzelhäuser
- 4.3. Stellung der baulichen Anlagen**  
**- Firstrichtung –**  
Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen. Die Gebäudeaußenwände müssen parallel oder rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.
- § 5 Flächen für Garagen und Nebengebäude**  
Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen errichten.
- § 6 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Bereichen begrenzt.  
Die der Anzahl der Wohnung je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
- § 7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 7.1 Dachform und Eindeckung**  
Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
- 7.1.1 Hauptgebäude**  
Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.
- SD – Satteldach

**7.1.2 Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

PD - Pultdach

FD - Flachdach

**7.1.3 Firstverlauf**

Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

**7.1.4 Dacheindeckungsmaterial**

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

**7.2. Dachneigungen**

Die zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt.

**Hauptgebäude**

bei **Ia** wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt  
SD 38° - 48°

bei **II** SD 15° - 45°

**Nebengebäude**

SD 15° - 48°

PD 5° - 15°

**7.3 Dachgauben**

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,50 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° des Hauptdaches zulässig.
- d) Bei Dachgauben sind als Dachformen, Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- e) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m haben.

**7.4 Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,40 m
an der Traufe:	0,60 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

**7.5 Fassadengestaltung**

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen für Fassadenverkleidungen von Gebäuden nicht verwendet werden.

**§ 8. Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung****8.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe**

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

**8.2 Einfriedungen**

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune), max. 1,10 m hoch, zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

**8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände****8.3.1 Geländeänderungen**

Geländeänderungen zu den Nachbargrundstücken sind stufenlos mit einer Neigung von maximal 1:4 auszubilden.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen soweit vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützwände und Böschungen eingehalten werden können.

**8.3.2 Stützmauern und Böschungen**

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

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahnkante bzw. Fußwegkante anzugleichen.

- § 9. Verkehrsflächen**  
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Garagenzufahrten 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. Grünflächen**
- 11.1. Private Grünflächen**  
Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.
- 11.2. Baum- und Straucharten**  
Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:
- Bäume:**  
Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokale Obstbaumsorten
- Sträucher:**  
Haßelnuß (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)
- 11.3. 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 11.2.

**§ 12**

**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.

**§ 13**

**Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.

**§ 14**

**Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen**

**14.1. Luftwärmepumpen**

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB	Mindestabstand 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.

Lärmrelevante Anlagenteile, wie z. B. Motoren, Ventilatoren, usw. dürfen nicht impuls- oder tonhaltig sein und sind entsprechend dem Stand der Lärmschutz- sowie Schwingungsisolierungs-technik auszuführen, einzubauen, zu betreiben und zu warten.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

**14.1. Straßenverkehrslärm Kreisstraße GZ 25**

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Staatsstraße GZ 25 bewerten zu können, liegt folgende schalltechnische Untersuchung vor:

Das nachfolgende Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" – 1. Änderung, ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.



**Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" – 1. Änderung der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0818-8374/02 Stand 18. 08 2018 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg**

1) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über zur Kreisstraße ausgerichtete Fassaden erfolgen. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) der Räume mit Ausrichtung zur Kreisstraße müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 34 dB gemäß DIN 4109-1 erfüllen.

2) Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

3) Von den genannten Festsetzungen 1) und 2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes oder zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist und daher geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen.

## § 15

### **Inkrafttreten, Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan "Erweiterung In der Steige"**

Die **Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung"** überschneidet sich teilweise mit dem Bebauungsplan **"Erweiterung in der Steige"**.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan **"Erweiterung in der Steige"** im Überschneidungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes, außer Kraft."

## **Hinweise / Empfehlungen**

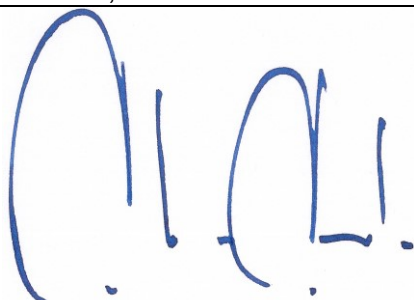
- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, 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) Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, Wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.
- d) **Versickerung von Niederschlagswasser / Zisternen**  
Da hinsichtlich der bekannten Baugrundverhältnisse eine Versickerung der Niederschlagswässer grundsätzlich nicht möglich ist, ist die Herstellung von Zisternen mit einem evtl. zusätzlichen Rückhaltevolumen zur Entlastung des Kanalnetzes von Seiten des Marktes Burtenbach wünschenswert.
- Sollten partiell dennoch geeignete Untergrundverhältnisse angetroffen werden, ist eine Versickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser der Einleitung in die Kanalisation vorzuziehen.
- Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist.
- Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.
- 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.

---

Balzhausen,

Ausgefertigt am,



---

Gerhard Glogger, Architekt

---

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Markt Burtenbach hat in der Sitzung vom 22.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2018 bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegungen

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Mai 2018 bis 18. Juni 2018 zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

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

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Zweiten Mal öffentlich ausgelegt

## Beteiligung Träger öffentlicher Belange

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 beteiligt.

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

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... 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.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Burtenbach, den.....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle