

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan

"Torberg" – 1. Änderung

für den Bereich der Grundstücke der Gemarkung Burtenbach
Fl. Nr. 425/4

Satzung - Entwurf

Fassung vom 16.04.2018

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 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 mit redaktionellen Änderungen vom für das Baugebiet Bebauungsplan "Gartenäcker und Torberg" – 1. Änderung OT Burtenbach des Marktes Burtenbach als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Torberg" – 1. Änderung OT Burtenbach 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 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist", festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2. Sondergebiet SO -Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke)

"Sondergebiet für Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) - Obergrenzen -

Gültig für

Allgemeines Wohngebiet WA

Sondergebiet SO -Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke)

Grundflächenzahl (GRZ)

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

GRZ 0,40

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

GFZ 0,80

3.2. Höhe der baulichen Anlagen

Gilt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets.

Für den Bereich des Sondergebiets SO -Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) werden **keine** Höhenfestsetzungen getroffen.

3.2.1 Bezugspunkte**Für Wohngebäude**

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 zum Wohngebäude 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 **Ia** - 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

Gilt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets.

Für den Bereich des Sondergebiets SO -Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) werden dbzgl. **keine** Festsetzungen getroffen.

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

Gilt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets.

Für den Bereich des Sondergebiets SO -Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) werden dbzgl. **keine** Festsetzungen getroffen.

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt.



Einzel- und Doppelhäuser

§ 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**
Gilt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets.
Für den Bereich des Sondergebiets SO -Gemeinbedarfsfläche (kirchliche Zwecke) werden dbzgl. **keine** Festsetzungen getroffen.
- 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
PD – Pultdach
- 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 IIa	wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt	
	SD	38° - 48°
	PD	10° - 25°
bei II	SD	15° - 45°
	PD	5° - 20°

Nebengebäude

SD	15° - 48°
PD	5° - 25°

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 wassergebundenen 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**Niederschlagswasserbeseitigung**

Hinsichtlich der bekannten Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich. Diese sind über Zisternen mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s pro Zisterne und

einem Zisternenvolumen von je 4 bis 6 m³ (Rückhaltevolumen zur Entlastung des Kanalnetzes) für jedes Baugrundstück dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Das Niederschlagswasser aus Hofflächen und öffentlichen Flächen wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

§ 14**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.

§ 15**Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen**

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} 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.

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

§ 16**Stellplätze**

Die Anlage und Herstellung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

Abweichend von der, in der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen, wird die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit bis zu
zwei Wohnungen je Wohnung 2 Stellplätze

§ 17

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

Die **Änderung des Bebauungsplans "Torberg" – 1. Änderung OT Burtenbach des Marktes Burtenbach** überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Bebauungsplan "**Torberg**".

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

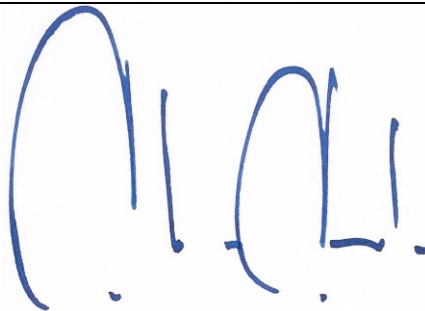
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "**Torberg**" **OT Burtenbach des Marktes Burtenbach** im Überschneidungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes, außer Kraft."

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, Schlingknötchen, 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) **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 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 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