

GEMEINDE GLÖTT



Landkreis Dillingen an der Donau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und
örtlichen Bauvorschriften

„Sportplatzweg Süd“

Satzung



Übersicht, Abbildung ohne Maßstab

Entwurf

28.02.2018

Architekt:

ASCO-Team GbR
vertr. Josef Schuster

Schultheißstraße 33+35
Dipl.-Ing. (FH)

89407 Dillingen
Architekt und Stadtplaner

SATZUNG

Präambel

Aufgrund es § 1 Absatz. 3 und des § 10 Absatz. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Glött die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatzweg Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Gemeinde Glött, den.....

.....
Käßmeyer Fritz, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert am 12.06.2017 (GVBl. S.375)
Stand Liegenschaftskataster	Juli 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	4
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).....	4
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
7.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	5
9.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	5
11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	6
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
13.	Pflanzgebote und Pflanzserhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	7
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO)	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	9
2.	Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).....	10
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	10
C.	Nachrichtliche Übernahmen	11
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	11
D.	Hinweise	12
1.	Duldung von Immissionen.....	12
2.	Lärmimmisionen.....	12

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,5 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.3 (Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO))

2.3.1 Festsetzung nach Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,20 m.

2.3.2 Die maximale Wandhöhe bei Gebäuden, bei denen das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt 4,00 m.

2.3.3 Die maximale Wandhöhe bei Parzelle 8 beträgt 3,50 m.

2.3.4 Die Wandhöhe wird bestimmt, durch den Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens (OK - RFB) im EG.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

3.1 Die Rohfußbodenhöhe (RFB) der Parzellen P1, P2, P3 wird auf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils am Schnittpunkt der östlichen Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.

3.2 Die Rohfußbodenhöhe (RFB) der Parzellen P4,P5, P6 und P7 sind auf max. 0,2 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils am Schnittpunkt der östlichen Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.

3.3 Die Rohfußbodenhöhe (RFB) der Parzelle 8 wird gleichgesetzt mit dem Schnittpunkt der östlichen Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind als Vorschlag zu betrachten.

Sämtliche Firstrichtungen sind giebel- oder traufständig zur Straße hin auszurichten.

Abweichungen bis ca. 15° sind zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Parzellen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Alle Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO, Art. 6 einzuhalten.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die als Verkehrsflächen dargestellten Flächen festgesetzt.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

(Pflanzliste nach pfg 2)

10.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese ist mit Pflanzgeboten

(Pflanzliste nach pfg 2) versehen.

10.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB)

1. Bei allen Zu- und Umwegungen sind Geländeänderungen zulässig.
2. Das Gelände ist in flach auslaufenden Anschüttungen bzw. Abtragungen dem Gebäude anzupassen. Jedem Eingabeplan ist ein genauer Höhenplan (Geländeschnitte entlang aller 4 Gebäudefluchten mit Angabe des vorhandenen und des neuen Geländes mit Straßenhöhen und Höhen der Nachbargrundstücke) mit schematischer Einzeichnung der Gebäude und Höhenangabe des Erdgeschossfußbodens und des Garagenbodens beizugeben.
3. Größere Geländeänderungen sind in Form von Abtreppungen von jeweils max. 50cm zu gestalten.

12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Entwässerung

Niederschlagswasser von Dachflächen sollen, wenn möglich, in Sickerschächten oder Rigolen versickert werden.

Oberflächenwasser von befestigten Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Straßen und Wege gelangen.

Die privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Sickerfähige Pflasterelemente „Drän“, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zu befestigen. Wasserundurchlässige Beläge sind zulässig, wenn es aufgrund der Zweckbestimmung der Flächen erforderlich ist. Versiegelungsflächen sind auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.

12.2 Zusätzliche Hinweise

1. Einleitung von Niederschlagswasser

„Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig der Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

Hinweis:

Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erstellt.

Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) ist im Internetangebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/indes.htm> zu finden unter:

- Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser)
- Programm BEN.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

2. Oberflächenwasserabfluss

Aufgrund der hier vorliegenden Hanglage ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz-WHG-).

13. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 Pflanzgebot 1

Je Grundstück ist mindestens 1 großkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen und sorgfältig zu unterhalten.

Pflanzenliste pfg 1

Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche, Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z.B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

13.2 Pflanzgebot 2

Zur weiteren Bepflanzung der Grundstücke sind vor allem heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzenliste pfg 2

Qualität: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel (heimischer)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Euonymus europaeus -	Spindelstrauch, Pfaff.
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racem.	Traubenholunder
Sorbus torminalis	Eisbeerbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Par. 11.3 Ortsrandeingrünung

Am östlichen Rand der Bebauung wird das Wohngebiet durch einen 5 m breiten, dicht mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzten Grünstreifen abgetrennt.

(Pflanzenauswahl nach Pflanzgebot 2).

Für den dauerhaften Unterhalt und die Bepflanzung wird die Gemeinde Sorge tragen.

Die Eingrünung des Baugebietes nach Nord-Osten hat durch einen 5 m breiten Grünstreifens zu erfolgen. Für die Bepflanzung und den dauerhaften Unterhalt ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

(Pflanzenauswahl nach Pflanzgebot 2).

Alle durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Gestaltung der Dachflächen

1. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.
2. Auch die dazugehörigen Garagen und Nebengebäude sind mit diesen Dachformen auszuführen. Ebenso können auch Flachdächer ausgebildet werden.
3. Das gesamte Neigungsspektrum der Dachflächen kann zwischen 15-48° betragen.
4. Bei Pultdächern darf die Dachneigung max. 20° betragen.
5. Bei zweigeschossigen Häusern (gebaute zwei Geschosse) darf die Dachneigung max. 30° betragen
6. Es ist darauf zu achten, dass bei den Dächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
7. Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Dachdeckungs-Materialien sind nicht zulässig.
8. Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 1,0m zum First und einem Abstand von mindestens 1,50m zum Ortgang zugelassen. Es ist nur eine Gaubenart pro Grundstück zulässig.
9. Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Halbes der Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
10. Es sind nur Giebel-, Schlepp- und Walmdachgauben zulässig.
11. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

1.2 Gestaltung Fassaden und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Grundsätzlich sind auch Holzhäuser zulässig. Unzulässig sind Holzblockhäuser.

2. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,00m über Oberkante Straße bzw. Gehweg aufweisen.

Die Höhe der inneren Einfriedungen darf ebenfalls nur eine mittlere Höhe von 1,00m aufweisen. Die inneren Einfriedungen sind in der ortsüblichen Art und Weise auszuführen (Holzzäune, Drahtzäune, Mauern usw.).

Sockel sind zur Sicherheit der Gehwege oder Straßenflächen nur bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig (über Gehweg oder Straße).

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dillingen unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

D. HINWEISE

1. DULDUNG VON IMMISSIONEN

Da der Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes im und am Rande des Dorfgebietes liegt, sind zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen möglich, welche als belästigend empfunden werden können.

Diese sind vor allem durch landwirtschaftliche Betriebsabläufe und Arbeiten auf den angrenzenden Feldern verursacht und müssen dauerhaft hingenommen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Arbeiten in der Landwirtschaft saisonbedingt auch an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit durchgeführt werden müssen.

2. LÄRMIMMISSIONEN

Für den Fall, dass für ein Bauvorhaben Luftwärmepumpen aufgestellt werden sollen, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Gemeinde Glött, den.....

.....
Käßmeyer Fritz, 1. Bürgermeister