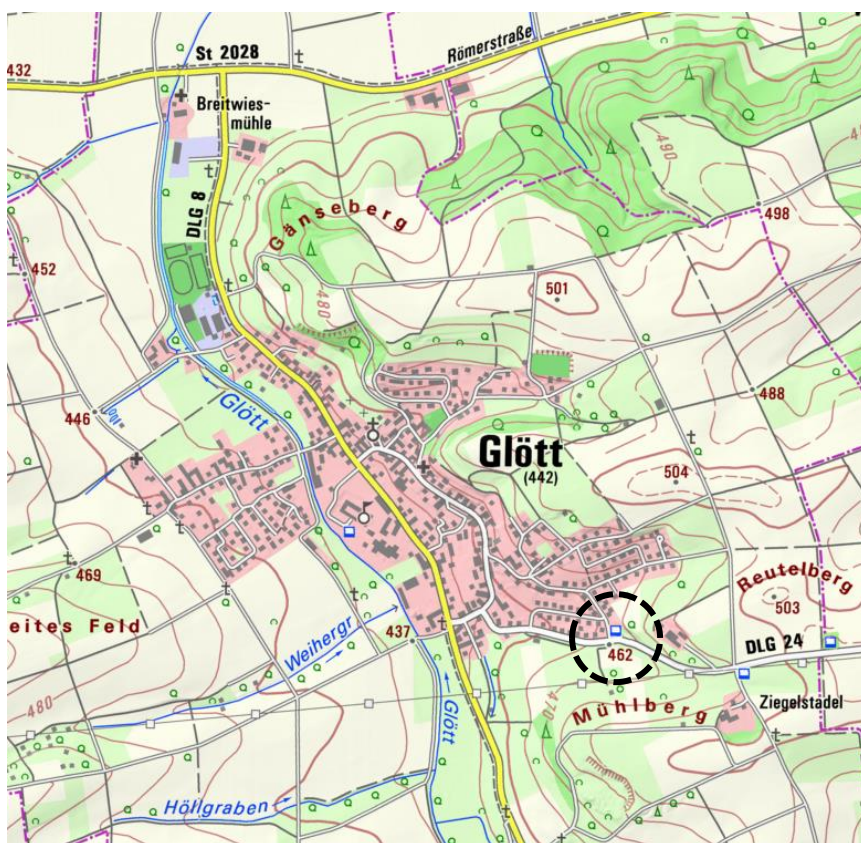




GEMEINDE GLÖTT



Quelle: Bayernatlas.de

Gemeinde Glött

Bebauungsplan "Ziegelstraße"

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	Seite 6
D. Hinweise und Empfehlungen	Seite 13
E. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 17
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 17
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 17
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 18
5. Denkmalschutz	Seite 19
6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren	Seite 20
7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz	Seite 22
8. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 22
9. Bodenordnung	Seite 23
10. Kosten	Seite 23
11. Flächenbilanz	Seite 23
12. Umweltbericht Grünordnung	Seite 24
13. Inhalt des Bebauungsplans	Seite 25

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung
-



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Glött hat in der Sitzung vom 13.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Glött hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Glött,
den

.....
Käßmeyer, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Glött,
den

.....
Käßmeyer, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).
Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Glött,
den

.....
Käßmeyer, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	

sowie

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
--	--------



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

C. Satzung

Die Gemeinde Glött, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

als Satzung.

1 Bestandteile und Geltungsbereich

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 179|1 sowie 286 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Glött, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____.

Der Geltungsbereich umfasst eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ ersetzt den bislang gültigen Bauleitplan für diesen Bereich.

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2.3 Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.1 Die Grundflächenzahl beträgt **0,4**.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel
m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt **0,8**.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel
m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig
sind.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Das zweite Vollgeschoss muss im Dachraum liegen.

Hinweis:

*Dachraum im Sinne dieser Festsetzung ist der Hohlraum
im Dach, also der Raum oberhalb der Decke des
obersten „Normalgeschosses“, der seitlich und nach
oben durch Dachflächen und ggf. Giebelflächen begrenzt
wird.*

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden
Erdgeschoß (OK FFB) bis zur Schnittkante der traufseiti-
gen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen
Abschluss der Wand

4,50 m (als Höchstmaß)

Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen die
zulässige Wandhöhe an einer Gebäudeseite überschrei-
ten. Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite
70 % der Gebäudelänge dieser Hausseite nicht über-
schreiten (gemessen jeweils Länge der Außenwände
ohne Dachüberstände). Sie müssen gegenüber den
Giebelseiten um jeweils 2 m zurückspringen.



**GEMEINDE
GLÖTT**

**Bebauungsplan
„Ziegelstraße“**

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

4 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen.

5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

5a Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports (offene Garagen) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5b Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens vier Wohnungen zulässig.

6 Firstrichtung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend. Abweichungen bis zu 10° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

7 Dachform und Dachneigung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 25 – 38° auszubilden.
Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind auch andere Dachformen zulässig.

8 Dachaufbauten

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

- 8.1 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- 8.2 Es sind Flachdach- oder Dreiecksgauben sowie Giebel- und Querhausgauben zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten und dürfen in ihrer Gesamtbreite zwei Drittel der Gebäudelänge dieser Hausseite nicht überschreiten (gemessen jeweils Länge der Außenwände ohne Dachüberstände) nicht überschreiten.
Der Dachüberstand darf höchstens 0,80 m betragen.
- 8.4 Die Fronthöhe (Ansichtshöhe) bei Flachdach- und Dreiecksgauben darf höchstens 1,50 m betragen.
- 8.5 Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 8.6 Bei Giebel- und Querhausgauben darf die Dachneigung des Hauptdaches nicht unterschritten werden.
- 8.7 Je Dachseite sind maximal 2 Einzelgauben zulässig, wobei zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 2,00 m vorhanden sein muss.

9 Sockelhöhe

§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO, Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 9.1 Der Rohfußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante Straßenrand der öffentlichen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze) hinausragen.
- 9.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Ausgrabungen nicht wesentlich verändert werden.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

10 Kniestöcke

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Es ist ein Kniestock von höchstens 0,90 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind auch höhere Kniestöcke zulässig.

11 Fassadengestaltung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

11.1 Hauptgebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.

11.2 Andere Materialien zur Fassadengliederung sind zulässig.
Wellblech ist als Fassadenmaterial nicht zulässig.
Sichtbare Blockbohlenbauweisen sind nicht zulässig.

11.3 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

11a Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

12 Baum- und Strauchpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Von den Standorten der festgesetzten Bäume und Sträucher in der Planzeichnung kann geringfügig abgewichen werden.

12.1 In den privaten Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung Anpflanzungen mit Einzelbäumen Laubgehölz und Sträuchern anzulegen.

Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung]
als Hochstamm mit Wurzelballen
Mindestumfang von 14-16 cm.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Artenempfehlung Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträuchgehölze als verpflanzte Wurzelware,
Str2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Mespilus germanica	Mispel
Rose canina	Hundsrose
Rose Marguerite Hilling	Parkrose
Pillnitzer Vitaminrose	Parkrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- 12.2 Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. *gemäß einschlägiger DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN*).

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

13 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,10 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgelegt.



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

14 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem
Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 07.05.2025,
geändert am _____

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie 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.

Art.8 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BBodSchG i.V. BBodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

3. Bepflanzungen|Eingrünungen

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

4. Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5. Immissionschutz

Immissionen aus der Bewirtschaftung den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auch weiterhin dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (v.a. Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

6. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO, in der zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrages oder der Unterlagen zur Genehmigungs-freistellung gültigen Fassung.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

7. Starkregen, Grund- und Oberflächenwasser

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung wird empfohlen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser (interflow) ist schadlos abzuleiten und wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

E. Begründung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Glött beabsichtigt, Baurecht für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 179|1, Gemarkung Glött, zu schaffen.

2. Wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen zur Bauvoranfrage für ein Haus mit vier Wohneinheiten sowie Erd- und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach bereits in Aussicht gestellt. Das Grundstück liegt jedoch bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB, grenzt jedoch unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rosenberg" an. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Ziegelstraße“ auf. Der Bebauungsplan orientiert sich dabei an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Der Geltungsbereich umfasst eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ ersetzt den bislang gültigen Bauleitplan für diesen Bereich.

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 179|1, das bebaut werden soll, sowie zur Abrundung eine Teilfläche des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 286, außerdem eine Teilfläche der Straße Fl.Nr. 180 (jeweils Gemarkung Glött).

Das Plangebiet befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Bushaltestelle und wird bereits niederschwellig genutzt. Nach Osten steigt das Gelände keilförmig steil an. Der größere westliche Teil an der Straße „Am Ziegelberg“ ist jedoch nur flach geneigt und bietet sich für eine Bebauung an.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

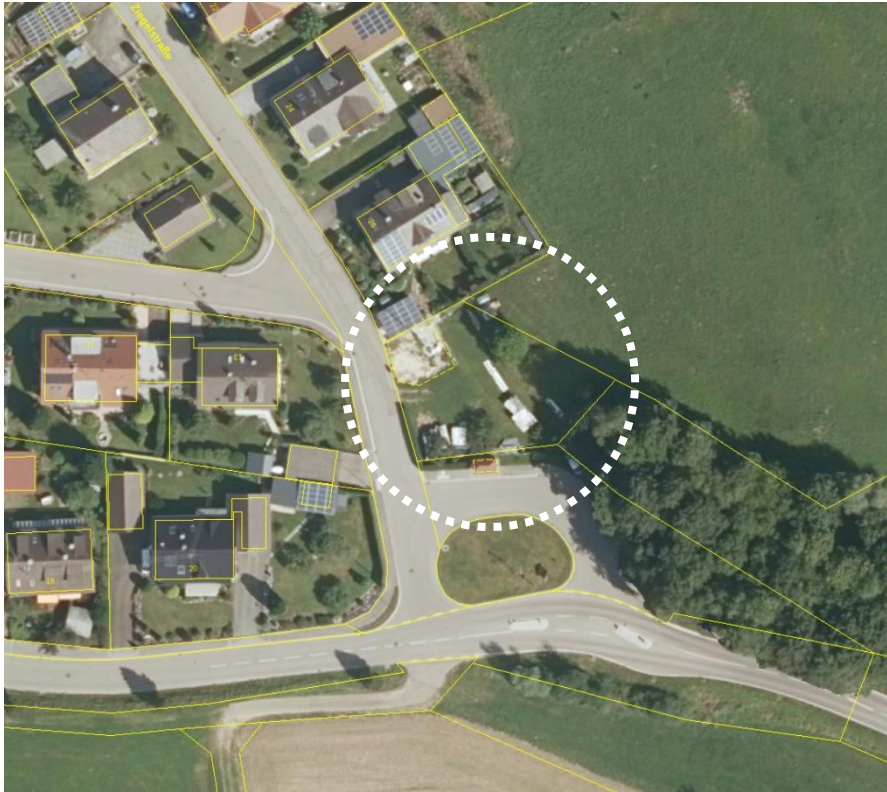
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



Luftbild mit Parzellen Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB). Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, stellt die Gemeinde deshalb einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) auf.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte (§13 BauGB) oder das beschleunigte (§13a und §13b BauGB) Verfahren sind nicht gegeben. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im „Regelverfahren“.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glött stellt im Vorhabenbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist (Entwicklungsgebot). Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glött werden stattdessen „Wohnbauflächen“ dargestellt.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Zur Einbindung in die Landschaft, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und als räumlicher Puffer zum kartierten Biotop werden an der Ostseite zudem „Grünflächen“ vorgesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

Da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung der bereits vorhandenen Bauflächen im – ohnehin nicht parzellenscharfen – Flächennutzungsplan handelt, sind landes- und regionalplanerische Belange nicht betroffen.

5. Denkmalschutz

Im Planbereich und im weiteren Umfeld befinden sich keine kartierten Bau- und Bodendenkmale.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

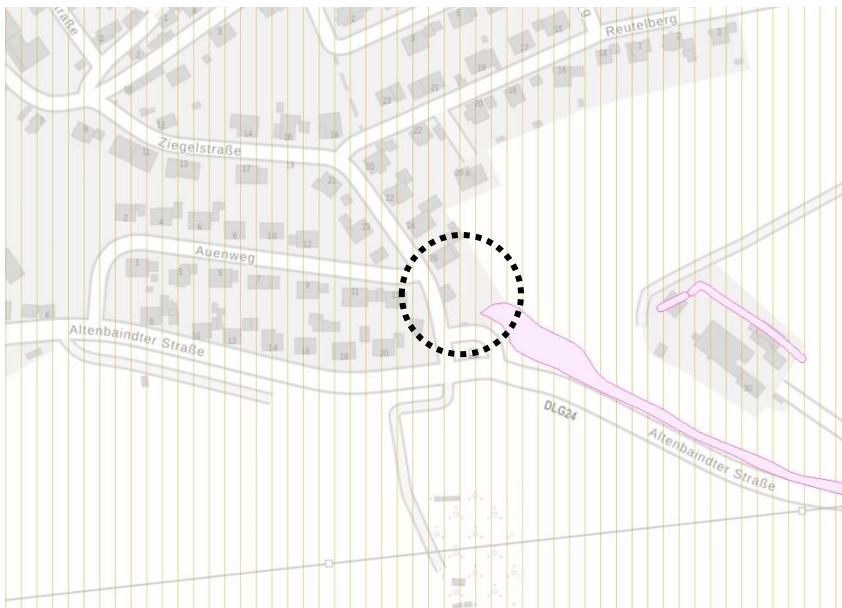
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



Denkmale, Hochwassergefahrenflächen und Biotop|Naturparke
 Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren

Im Plangebiet befinden sich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und keine Hochwassergefahrenflächen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist auf der südlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bereich Bushaltestelle) mit erhöhtem Abfluss bei Starkregen zu rechnen. Der Planbereich selbst ist davon nur am Rande betroffen, wird jedoch als „wassersensibler Bereich“ bewertet.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
 - vertreten durch
 Herrn 1. Bürgermeister
 Friedrich Käßmeyer -
 Hauptstraße 31
 89353 Glött

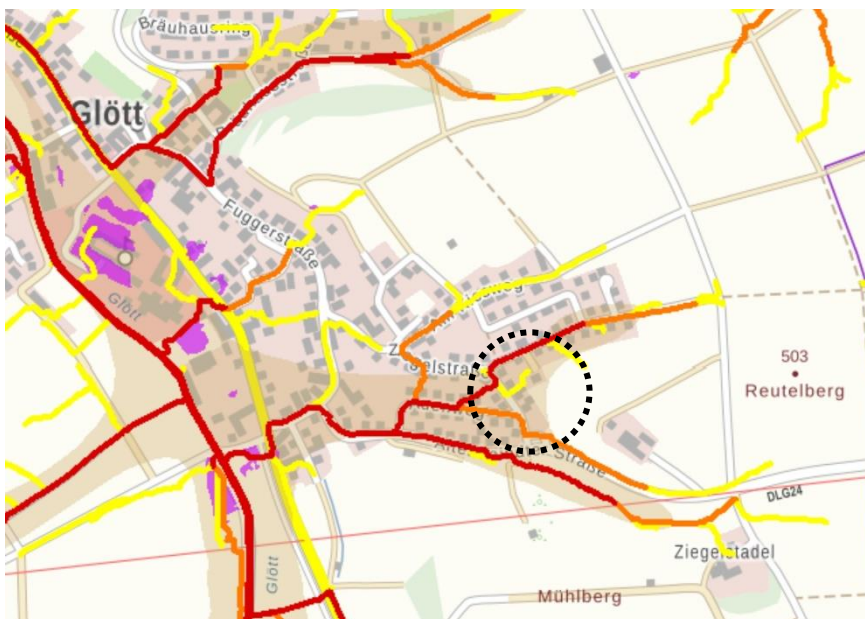
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
 geändert am _____,

Satzungsbeschluss
 am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
 Hauptstraße 43
 89423 Gundelfingen
 Fon: 09073 | 92 10 58-0
 info@blatterburger.de



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
 Quelle: umweltatlas.bayern.de | ohne Maßstab

Hinweis: Auszug aus „FAQ Starkregen“ des LfU 2024

„3.3.1 Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe, orangene & rote Linien):

Hierbei handelt es sich um Linien, die der steilsten Geländeneigung folgen. Bei Starkregenereignissen konzentriert sich der Abfluss auf diesen Fließwegen und es kann zu Überschwemmungen kommen. Die genaue flächige Ausdehnung und Tiefe der Überflutung kann aus der Hinweiskarte nicht abgeleitet werden. Die Klassifizierung nach „mäßigem Abfluss“ (gelb), „erhöhtem Abfluss“ (orange) und „starkem Abfluss“ (rot) erfolgt auf Grundlage der Größe des an dieser Stelle des Fließweges vorhandenen, oberflächlichen Einzugsgebiets. Je größer das Gebiet, desto mehr Abfluss könnte bei Starkregen fließen.

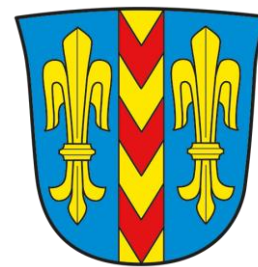
...

3.3.3 Wassersensible Bereiche (beige/braune Flächen):

Für diese Flächen liegen bodenkundliche Hinweise auf potenzielle Überflutungen vor. Dargestellt sind die Böden, die durch den Einfluss von Wasser stark geprägt wurden. Zum Beispiel sind die Flächen dargestellt, die durch Ablagerungen und Anschwemmungen infolge von Überflutungen entstanden sind. Auch Auen oder moorige Böden wurden mit erfasst.

...

3.7 Hat die Hinweiskarte für mich rechtliche Konsequenzen?



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
 - vertreten durch
 Herrn 1. Bürgermeister
 Friedrich Käbmeyer -
 Hauptstraße 31
 89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
 geändert am _____,

Satzungsbeschluss
 am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
 Hauptstraße 43
 89423 Gundelfingen
 Fon: 09073 | 92 10 58-0
 info@blatterburger.de

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut dient der Information über potentiellen Gefahren durch Überflutungen infolge von Starkregen. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben sich aus der Hinweiskarte keine Nutzungseinschränkungen, Ver- oder Gebote. Kommunen werden jedoch angehalten, die Hinweise im Rahmen von kommunalen Planungen (zum Beispiel Bauleitplanung) zu berücksichtigen, bei Abwägungen einzubeziehen und ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

Privatpersonen soll die Karte dazu anregen, sich kritisch mit potentiell gefährdeten Bereichen am Gebäude auseinanderzusetzen. Dies können zum Beispiel ebenerdige Eingänge oder besonders tiefliegende Kellerschächte sein.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.7

7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz

Im unmittelbaren Planbereich findet sich ein kartiertes Biotop:

- Biotophaupt Nr. 7528-0141
Hecke entlang Straße südwestlich von Glött
Hauptbiotoptyp Hecken, naturnah (100 %)

Das Plangebiet liegt zudem – wie der gesamte Ort – im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Sonstige Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht bekannt.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Begrenzung der Versiegelung
- Vorgaben zu Eingrünung und sonstigen Pflanzungen
- Ermöglichung aktiver und passiver Solarenergienutzung sowie der Nutzung sonstiger erneuerbarer Energie (z.B. Umweltwärme)
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

8. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die straßenmäßige Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 179|1 erfolgt von Westen über die vorhandene Ziegelstraße. Die Teilfläche des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 286 ist noch nicht unmittelbar über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, ist jedoch auf Grund des Zuschnitts auch kaum selbstständig nutzbar. Bei Bedarf könnte insbesondere eine Grenzregelung, ggf. auch Wegerechte in Frage kommen.



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Die leitungsgebundene Erschließung kann ebenfalls über die vorhandenen öffentlichen Straße erfolgen, insbesondere der Abwasseranschluss über den Kanal im Auenweg.

9. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Änderungsverfahrens selbst – insbesondere Kosten für die Erschließung (Verkehrsflächen, leitungsgebundene Infrastruktur, Grünflächen) sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Die umlagefähigen Kosten werden entsprechend der Vorgaben des BauGB sowie des Beitragsrechtes und der kommunalen Satzungen umgelegt.

11. Flächenbilanz ohne öffentliche Verkehrsflächen

- Bauflächen WA	612 m ²	80 %
- Private Grünflächen	149 m ²	20 %
- Gesamtfläche	761 m²	100 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	88 m ²	



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

12. Umweltbericht | Grünordnung

Mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine mäßig dichte Bebauung des beplanten Gebietes. Dies wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichergestellt. Dies wird gegenüber dem Bebauungsplan „Am Rosenberg“ (GRZ 0,3) zwar etwas erhöht. Gleichzeitig wird jedoch die Realisierung von vier Wohneinheiten ermöglicht, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient.

Ein Fünftel des Plangebiets wird zudem als Grünfläche festgesetzt. Hier wird auch eine Pufferzone zum kartierten Biotop geschaffen.

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt gemäß der „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Fassung Dezember 2021). Die Checkliste ist als Anlage 2 beigefügt.

Gemäß Checkliste besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, wenn alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Dies ist einer Einschränkung gegeben:

Die zulässige GRZ beträgt 0,4 statt 0,3. Im Gegenzug werden jedoch 20 % der gesamten Planfläche als Grünfläche festgesetzt. Wenn diese Fläche bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt wird, ergibt sich eine „Gesamt-GRZ“ von ca. 0,32, gerundet GRZ 0,3:

> Zulässige GR:

612 m² Grundstücksfläche x 0,4 = 245 m² GR

> „Gesamt-GRZ“:

245 m² : 761 m² = 0,32 ~ **0,3**

Die faktische GRZ - bezogen auf das gesamte Baugrundstück - beträgt somit 0,3.

Im Bebauungsplan werden zudem zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen (siehe Liste „Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors“).

Auf Grund der o.g. Ausführung wird davon ausgegangen, dass damit dem Ziel des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ entsprochen wird und kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Besondere Betroffenheiten hinsichtlich des Artenschutzes sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet unmittelbar zwischen der vorhandenen Bebauung und der Bushaltestelle befindet und bereits niederschwellig genutzt wird.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

13. Inhalt des Bebauungsplans

Vergleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans
„Am Rosenberg – 1. Änderung“

Der Bebauungsplan umfasst das bisher unbebaute Grundstück Fl.Nr. 179|1 sowie eine Teilfläche der angrenzenden Erschließungsstraße Fl.Nr. 180 (jeweils Gemarkung Glött). Damit kein Eingriff in den vorhandenen Baubestand erfolgen muss, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt. Er orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Im Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung (Fassung vom 03.07.2023).

Der Geltungsbereich umfasst eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ ersetzt den bislang gültigen Bauleitplan für diesen Bereich.

Vergleich mit dem benachbarten Bebauungsplan „Am Rosenberg – 1. Änderung“ (Satzung vom 30.07.2003)

Änderungen sind blau hinterlegt.

Rein redaktionelle Änderungen (z.B. aktualisierte Formulierungen, wie „m²“ statt „qm“) sind nicht markiert.

Die Reihenfolge und Nummerierung der Festsetzungen entspricht den Paragraphen des Bebauungsplans „Am Rosenberg – 1. Änderung“.

Erläuterungen sind rotbraun kursiv dargestellt.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT

1 Bestandteile und Geltungsbereich

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, und aus dieser Satzung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 179|1 sowie 286 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Glött, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____.

Der Geltungsbereich umfasst eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ ersetzt den bislang gültigen Bauleitplan für diesen Bereich.

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Allgemein zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO 1962|1968 bzw. BauNVO 1990:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(unterstrichen: nicht in BauNVO 1962|1968, nur in BauNVO 1990)

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

- 2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen [entfällt]

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO 1962|1968 bzw. BauNVO 1990:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

(unterstrichen: nur in BauNVO 1962|1968, **nicht** in BauNVO 1990)

- 2.3 Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Nutzungen (mit Ausnahme der „Ställe für Kleintierhaltung“) waren auch bisher nicht zulässig. Die Festsetzung dient somit nur der Klarstellung.

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

- 3.1 Die Grundflächenzahl beträgt **0,4 0,3**.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.
- 3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt **0,8 0,3**.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung im WA (§ 4 BauNVO):

BauNVO 1990 _{03.07.2023}	GRZ	GFZ
Orientierungswerte für Obergrenzen:	0,4	1,2



**GEMEINDE
GLÖTT**

**Bebauungsplan
„Ziegelstraße“**

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Das zweite Vollgeschoss muss im Dachraum liegen.

Dachraum im Sinne dieser Festsetzung ist der Hohlraum **im** Dach, also der Raum oberhalb der Decke des obersten „Normalgeschosses“, der seitlich und nach oben durch Dachflächen und ggf. Giebelflächen begrenzt wird.

3.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB) bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

4,50 m (als Höchstmaß)

Querbauten (z.B. Zwerch- und Quergiebel) dürfen die zulässige Wandhöhe an einer Gebäudeseite überschreiten. Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 70 % der Gebäudelänge dieser Hausseite nicht überschreiten (gemessen jeweils Länge der Außenwände ohne Dachüberstände). Sie müssen gegenüber den Giebelseiten um jeweils 2 m zurückspringen.

Anmerkung:

Bislang erfolgte eine Begrenzung der Kniestockhöhe. Durch die Neuregelung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2025 sind die örtlichen Bauvorschriften für Dächer zu Wohnzwecken jedoch nur noch eingeschränkt bzw. nicht mehr maßgeblich.

*Die rechtliche Bedeutung der BayBO-Änderung ist jedoch noch nicht eindeutig geklärt. Die **bisherigen** Vollzugshinweise des Innenministeriums treffen hierzu keine klare Aussage. Deshalb erfolgt die Ergänzung durch die mittlerweile übliche Festsetzung der Wandhöhe. Dadurch ist auch sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befindet.*

Die Festsetzungen für Querbauten ermöglichen eine gute Nutzung des Dachraums im Sinne eines flächensparenden Bauens. Durch den geforderten Rücksprung gegenüber den Giebelseiten erscheint die Wandhöhe an den Giebelseiten jedoch begrenzt und stellt damit das Einfügen in die vorhandene Bebauung sicher.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

4 Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen.

5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

5.1 Im Planbereich gilt ~~vorbehaltlich des Abs. 2~~ die offene Bauweise.

5.2 ~~Garagen und Nebenanlagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen.~~
~~Sie müssen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.~~

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits etliche anders ausgeführte Nebengebäude vorhanden.

5a Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

5a.1 Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports (offene Garagen) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anmerkung:

Die Festsetzungen Stellplätzen dienen der zur Sicherstellung einer genügenden Zahl an Stellplätzen, gewährleistet dabei jedoch einen ausreichenden Abstand des ruhenden Verkehrs zur Bushaltestelle.
Die übrigen Festsetzungen dienen der Klarstellung.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT

5b Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens vier Wohnungen zulässig.

6 Firstrichtung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend. Abweichungen bis zu 10° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind zulässig.

Anmerkung:

Die Festsetzung wird ergänzt, das sonst bereits bei geringfügigen Abweichungen keine Genehmigungs-freistellung i.S.d. Art. 58 BayBO möglich wäre.

7 Dachform und Dachneigung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 25 – 38° auszubilden. Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind auch andere Dachformen zulässig. Falls Wellasbestzement-Platten zur Verwendung kommen sollten, so sind diese mit einer rotbraunen Engobe zu versehen.

Anmerkung:

Die Ergänzungen dienen der Klarstellung. Die Festsetzung zu Wellasbestzement-Platten ist hinfällig, da die Verwendung von Asbest wegen seiner krebserregenden Wirkung bereits seit 1993 verboten ist.

8 Dachaufbauten

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

- 8.1 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- 8.2 Es sind Flachdach- oder Dreiecksgauben sowie Giebel- und Querhausgauben zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m 2,50 m vom Ortgang einzuhalten und dürfen in ihrer Gesamtbreite zwei Drittel der Gebäudelänge dieser Hausseite nicht überschreiten (gemessen jeweils Länge

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

der Außenwände ohne Dachüberstände) ~~einzelne~~ Länge von 2,50 m (gemessen vom Austritt der Gaube aus dem Dach) nicht überschreiten.

Der Dachüberstand darf höchstens 0,80 m betragen.

Anmerkung:

Die Dachnutzung zu Wohnzwecken wird erleichtert.

- 8.4 Die Fronthöhe (Ansichtshöhe) bei Flachdach- und Dreiecksgauben darf höchstens 1,50 m betragen.
- 8.5 Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 8.6 Bei Giebel- und Querhausgauben darf die Dachneigung des Hauptdaches nicht unterschritten werden.
- 8.7 Je Dachseite sind maximal 2 Einzelgauben zulässig, wobei zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 2,00 m vorhanden sein muss.

Hinweis 1:

Art. 81 (5) BayBO i.d.F.v. 01.01.2025:

„Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen.“

Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO i.d.F.v. 01.01.2025:

„[Verfahrensfrei sind...] Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.“

> siehe auch Erläuterungen zu: Wandhöhe Nr. 3.4

Hinweis 2:

Querbauten wie Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind keine Dachaufbauten.

9 Sockelhöhe

§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO, Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

- 9.1 Der Rohfußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als 0,50 m über das natürliche Gelände die Oberkante Straßenrand der öffentlichen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze) hinausragen.
- 9.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Ausgrabungen nicht wesentlich verändert werden.



**GEMEINDE
GLÖTT**

**Bebauungsplan
„Ziegelstraße“**

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT

Hinweis:

„nicht wesentlich“ bedeutet nach aktueller Aussage des Landratsamtes Dillingen nicht mehr als ca. 10 cm

10 Kniestöcke

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Es ist ein Kniestock von höchstens 0,90 m ~~0,50 m~~,
gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante
Fußpfette, zulässig.

Für Zwerchhäuser, Quergiebel und Widerkehre sind auch
höhere Kniestöcke zulässig.

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rosenberg
– 1. Änderung“ sind bereits höhere Kniestöcke
vorhanden. Deshalb erfolgt eine Anpassung.
Die ergänzte Festsetzung zu Zwerchhäusern,
Quergiebeln und Widerkehren dient der Klarstellung.

Hinweis 1:

Art. 81 (5) BayBO i.d.F.v. 01.01.2025:

„Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben
nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen.“

Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO i.d.F.v. 01.01.2025:

„[Verfahrensfrei sind...] Dachgeschossausbauten zu
Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von
Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere
Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert
werden.“

> siehe auch Erläuterungen zu: Wandhöhe Nr. 3.4

11 Fassadengestaltung

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

11.1 ~~Alle Gebäude~~ Hauptgebäude sind mit einem Außenputz
zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger
Putz ist nicht zugelassen.

11.2 ~~Die Fassaden dürfen nicht verkleidet werden.~~
Andere Materialien zur Fassadengliederung sind
zulässig.
Wellblech ist als Fassadenmaterial nicht zulässig.
Sichtbare Blockbohlenbauweisen sind nicht zulässig.

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rosen-
berg“ sind bereits mehrere Gebäude, v.a. Nebenge-

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

bäude und Garagen, mit anderen Fassadenmaterialien vorhanden.

Neben reinen Putzfassaden sind auch andere Materialien zur Fassadengestaltung möglich. Dies gilt auch für die gesamte Fassade, falls dadurch eine Gliederung erfolgt, etwa durch Fugen von Mauerwerk, Fassadenplatten oder Holzverkleidungen. Dies ermöglicht insbesondere bei Holzkonstruktionen Außenwandkonstruktionen, deren Materialien beim Rückbau wieder getrennt werden können.

Wellblech und sichtbare Blockbohlenbauweise sind als sehr auffällige Fassaden weiterhin nicht zulässig.

- 11.3 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

Hinweis:

Festsetzungen ggf. nicht ausreichend bestimmt; im Zweifel nichtig > Stellungnahme LRA abwarten

11a Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

12 Nutzung des Untergeschosses

§ 12 BauNVO

~~Kellerräumen dürfen keine Rampen vorgelagert werden, die die Nutzung des Untergeschosses als Abstellmöglichkeit von Fahrzeugen gleich welcher Art ermöglichen.~~

Anmerkung:

Die Festsetzung schließt selbst den Bau von Fahrradrampen o.Ä. aus. Sie wird komplett gestrichen, da – im Gegensatz zur Entstehungszeit des Bebauungsplanes – mittlerweile praktisch keine Relevanz mehr besteht.



**GEMEINDE
GLÖTT**

**Bebauungsplan
„Ziegelstraße“**

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

12 Baum- und Strauchpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Von den Standorten der festgesetzten Bäume und Sträucher in der Planzeichnung kann geringfügig abgewichen werden.

12.1 In den privaten Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung Anpflanzungen mit Einzelbäumen Laubgehölz und Sträuchern anzulegen.

Laubgehölz [mittelkronige Bäume; II. Ordnung]
als Hochstamm mit Wurzelballen
Mindestumfang von 14-16 cm.

Artenempfehlung Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträuchgehölze als verpflanzte Wurzelware,
Str2xv 60-100 cm, aus gebietsheimischer Herkunft

Artenempfehlung Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Mespilus germanica	Mispel
Rose canina	Hundsrose
Rose Marguerite Hilling	Parkrose
Pillnitzer Vitaminrose	Parkrose
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

12.2 Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten Ausgabe 2016-06 DIN).

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte



GEMEINDE GLÖTT

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Pflege dauerhaft sicherzustellen.
Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Anmerkung:

Die zusätzlich festgesetzten Pflanzungen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Eingrünung am Ortsrand.

Zur Klarstellung wird auch ein Hinweis auf die gesetzlichen Grenzregelungen (Abstandsregeln) gemäß AGBGB aufgenommen.

13 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

13.1 Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,10 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm festgelegt.

13.2 ~~Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Nur an Tür und Tor können Mauerwerks- oder Betonpfeiler angeordnet werden. Sie dürfen nicht stärker als 45 x 30 cm sein.~~

Anmerkung:

Die vorhandenen Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechen der Festsetzung in vielen Fällen nicht.

14 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



**GEMEINDE
GLÖTT**

Bebauungsplan „Ziegelstraße“

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de