

Satzung

Die Gemeinde Ursberg, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan

"Waldblick II"

Gemarkung Premach, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung mit Umweltbericht**.

Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 17.05.2021.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 17.05.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

(1) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

In den mit MD bezeichneten Gebieten sind aus § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
3. Sonstige Wohngebäude
6. Sonstige Gewerbebetriebe

Aus § 5 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO nicht zugelassen sind folgende Nutzungen:

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Weiterhin nicht zugelassen ist die Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 BauNVO, "Vergnügungsstätten".

- 2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.
- 2.4 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3b BayBO sowie gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 a) bis e) BayBO verfahrensfreie Maste, Antennen und ähnliche Anlagen, wie z. B. Mobilfunkmaste, sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	MD
Grundflächenzahl GRZ, höchstzulässig	0,40
Geschossflächenzahl GFZ, höchstzulässig	0,80
max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude TH _{max} ¹⁾	4,25 m
max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude H _{max} ²⁾	8,50 m

¹⁾ TH_{max}: max. zul. Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite traufseitige Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf RFB EG.

²⁾ H_{max}: max. zul. Gebäudehöhe = OK First Hauptbaukörper, bezogen auf RFB EG. Bei Zeltdächern gilt die Zeltdachspitze als First.

- 3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper:

Max. RFB EG + 0,50 m über OK vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Garagen und Nebengebäude:

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Schnittpunkthöhe traufseitig, zwischen OK-RFB-Garage und der verlängerten Linie Außenwand mit

Schnittpunkt OK- Dachhaut 3,60 m. Bei Pultdächern zählt der tieferliegende Rand als Traufseite. Bzgl. der Höhe von Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung.

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)
 EG = Erdgeschoss
 RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

Ausnahmen:

Die Regelungen zur max. zul. Traufhöhe im MD gelten nicht für Quergiebel und Zwerchiegel sowie für Gebäuderücksprünge die der Gebäudelänge untergeordnet sind (Rücksprünge bis max. 1/3 der Gebäudelänge).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Stauraum von mindestens 5,5 m vorhanden sein. Offene Carports sind mit einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Unter "offenen Carports" sind reine Stellplatzüberdachungen zu verstehen, die straßenseitig vollständig offen sind und an den Seitenflächen und der Stirnseite keine Wände, Verkleidungen oder Sichtblenden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Fertigfußboden des Carports haben. Es sind auch keine Rankgitter/-hilfen oder entsprechende Rankgewächse in diesen Zwischenräumen zulässig.
- 4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO). Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, jedoch nicht innerhalb der östlichen und nördlichen Ortsrandeingrünung. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Darüber hinaus gilt die Regelung der Ziff. 4.2 (Stauraum)

Für Grenzgaragen gilt Art.6 Abs.9 der Bayerischen Bauordnung.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Hauptgebäude sind mit Satteldach auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 32° bis 45°.
- 5.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen oder Anbauten für Haustechnik, Abstell-/Lageraum sowie Carports bis max. 50 m² Grundfläche sind außer mit Satteldach auch mit Flachdach oder Pultdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung für Garagen beträgt bei Satteldächern 22° bis 45°. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Dachneigung 25°.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

- 5.3 Bei Hauptgebäuden nicht zugelassen sind Pult-, Flach- oder Rund-/ Tonnendächer. Bei Garagen und Nebengebäuden nicht zugelassen sind Rund-/ Tonnendächer.
- 5.4 Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer/ gleich 35° zulässig. Sie sind als stehende Gauben (mit Giebel), Walmdachgauben, Schleppegauben oder als Spitzgauben zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf je Hauslänge max. 1/3 des Längenmaßes des Hauses betragen.
- 5.6 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 betragen.
- 5.7 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Die Farbe muss sich in das dörfliche Ortsbild und in die vorhandenen Dacheindeckungen in der näheren Umgebung einfügen. Es sind rötliche bis rotbraune sowie graue bis grauschwarze Farbtöne zu verwenden. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden.
- 5.8 Außenwände sind verputzt oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Es sind in Anpassung an die dörfliche Umgebung helle Farbtöne zu verwenden. Auffallende stark gemusterte oder grelle leuchtfarbene Farbtöne sind nicht zugelassen. Ebenso keine Betonfassaden oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoffelementen oder Metall.

6. Solaranlagen

- 6.1 Sonnenkollektoren auf Haupt und Nebengebäuden sind zugelassen. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortsgang, Traufe bzw. First zu errichten.

Nicht zugelassen sind aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes, gebäudeunabhängige Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudeaußenwänden. Auch nicht verfahrensfreie Anlagen im Sinne der BayBO § 57 Abs. 1, Nr. 3a.

7. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zugelassen. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen.

8. Stellplätze

- 8.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Mindeststauraum von 5,50 m vor der Garage darf als Stellplatz gerechnet werden, wenn dieser der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

9. Grundstücksentwässerung

9.1 Die Flächenversiegelung im Plangebiet ist auf ein Minimum zu begrenzen. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Pflaster mit durchlässiger Fuge (2-5 mm) u. ä. Zusätzliche befestigte Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Splitt, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Dränpflaster usw.).

Drainagen und Entwässerungseinrichtungen zum Schutz vor Grund- oder Schichtwasser dürfen nicht an den Schmutz- oder Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Auf die nachstehend zu den textlichen Festsetzungen in den Ergänzenden Hinweisen angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

9.2 Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser obliegt jedem Grundstückseigentümer selbst. Das anfallende Wasser darf hierbei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

10. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und damit verbundener Funktions- und Nutzflächen erforderlich sind, zugelassen und möglichst geländenah auszuführen.

Wallartige Aufschüttungen, z. B. zur Grundstückseinfassung, sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über umgebendem Gelände zugelassen. Höhengsprünge z. B. zwischen Terrassenfläche EG und vorhandenem Gelände sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetrepten Natursteinmauern, mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppung.

10.2 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Zur Erhaltung der tierökologischen Durchgängigkeit ist an den Grundstücksgrenzen die Errichtung von Mauern oder Einfriedungen mit Sockelmauern nicht zugelassen, ausgenommen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zur Grundstücksabgrenzung Sockelmauern oder Einfasssteine mit einem Überstand von max. + 0,15 m über OK-Fahrbahn zugelassen.

Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzupflanzen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist zur Erhaltung der Kleintierdurchgängigkeit ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,00 m Höhe über Geländeoberkante bzw. entlang von Straßen und Wegen über OK Straße/ Gehweg, einschließlich Sockelmauer, begrenzt.

10.3 Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, z. B. für Amphibien, sind Entwässerungsabläufe, Kellerschächte u. dergleichen mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

10.4 Alle Flächen die nicht überbaut werden oder als Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplätze dienen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gestaltung als Kies- oder Schottergärten/ -flächen ist nicht zulässig.

11. Grünordnung

11.1 Ortsrandeingrünung

Zur Herstellung der in der Planzeichnung dargestellten Ortsrandeingrünung sind zwingend, spätestens innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung/ Bezug des Hauses, pro Baugrundstück die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen, Qualitäten und Sorten wie nachstehend unter 11.3 aufgeführt. Die Anzahl der gepflanzten Bäume wird auf die Verpflichtung für das Gesamtgrundstück angerechnet.

11.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken, Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Pflanzgebot

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße pro Baugrundstück Obstbäume regionaltypischer Sorten und Sträucher, Arten und Qualitäten gemäß Ziff. 11.2 und 11.3 der Satzung, wie folgt zu pflanzen:

- | | |
|--|---|
| - Grundstücke bis 700 m ² : | 2 Bäume, 5 Sträucher |
| - Grundstücke größer 700 m ² bis 850 m ² : | 3 Bäume, 8 Sträucher |
| - Grundstücke größer 850 m ² : | jeweils ein weiterer Baum und 4 Sträucher pro angefangene 300 m ² zusätzlicher Grundstücksfläche |

Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m². In der Planzeichnung lagemäßig als "zu pflanzende Bäume" festgesetzte Baumpflanzungen werden auf das vorstehende Mindestpflanzgebot angerechnet.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 11.4 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und befestigten Flächen herzustellen.

11.3 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 11.1 und 11.2 zugelassen
Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus Avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sowie Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge

Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand gemäß Darstellung in der Plandarstellung

11.4 Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 11.3 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Ursberg, den

.....
(Peter Walburger, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind soweit ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

2. Baugrund, Grundwasserstand

Zur Zeit wird im Baugebiet eine Baugrunderkundung durchgeführt und daraus eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung des BP eingearbeitet.

3. Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ◆ ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

4. Denkmalschutz

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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0 E-Mail: DST.Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Günzburg.