

# Satzung

Die Gemeinde Ursberg, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9, 10 und 13b in Verbindung mit den §§ 13a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan

## **"Fretzmähder"**

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

### Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 16.10.2017, redaktionell geändert xx.yy.2017

### 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 16.10.2017, redaktionell geändert xx.yy.2017, 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) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In dem mit WA1 und WA2 bezeichneten Gebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zugelassen sind folgende weitere Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin als Ausnahme sind gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, die Nr. 2 bis 5.

2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

2.3 Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung (§14 (1) BauNVO) sind nicht zugelassen.

2.4 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3b BayBO 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):

	<b>WA1</b>	<b>WA 2</b>
Grundflächenzahl GRZ	0,40	0,40
Geschossflächenzahl GFZ	0,80	0,80
max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude $TH_{max}^{1)}$	4,25 m	6,00 m
max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude $H_{max}^{2)}$	8,50 m	8,50 m

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

<sup>2)</sup>  $H_{max}$ : 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:

Teilgebiet WA 1, Parzellen 16, 19 u. 20:

Max. RFB EG + 0,60 m über OK zugehöriger Erschließungsstraße, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, am gebäudezugewandten Fahrbahnrand.

Teilgebiet WA 1, Parzellen 4, 8, 12, 17 u. 18 sowie Teilgebiet WA 2:

Max. RFB EG + 0,90 m über OK zugehöriger Erschließungsstraße, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, am gebäudezugewandten Fahrbahnrand.

#### 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 in WA 1 und WA 2 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). Im Teilgebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser zugelassen. Im Teilgebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser 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 und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Abstand von mindestens 1,5 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 WA 1: Hauptgebäude sind mit Satteldach auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 32° bis 45°.

WA 2: Im Teilgebiet WA 2 sind bei Hauptgebäuden außer Satteldach auch Zelt- und Walmdachformen zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 32° bis 45°, bei Zelt- und Walmdachformen 25° bis 45°.

- 5.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen oder Anbauten für Haustechnik, Abstell-/Lageraum sowie Carports bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind im WA 1 und WA 2 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 Im WA 1 und WA 2 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 m 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.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der Doppelhaushälften ist in Material und Farbgebung der Außenwände und Dacheindeckungen aufeinander abzustimmen.

- 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 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 Ortgang, 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit 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 in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 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.

## **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 geländenahe 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 abgetreppten Natursteinmauern, mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppe.

Geländesprünge innerhalb der als Ortsrandeingrünung ausgewiesenen privaten Grünfläche im Norden und Osten des Plangebietes sind als Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2,5 oder flacher auszubilden. Die Anlage von Mauern ist nicht erlaubt.

10.2 Die Flächenversiegelung ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen.

10.3 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 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.

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

## **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 heimischer Sorten und Sträucher, Arten und Qualitäten gemäß Ziff. 11.2 und 11.3 der Satzung, wie folgt zu pflanzen:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Grundstücke bis 700 m <sup>2</sup> :                           | 2 Bäume, 5 Sträucher |
| - Grundstücke größer 700 m <sup>2</sup> bis 850 m <sup>2</sup> : | 3 Bäume, 8 Sträucher |

- Grundstücke größer 850 m<sup>2</sup>: jeweils ein weiterer Baum und 4 Sträucher pro angefangene 300 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundstücksfläche

Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m<sup>2</sup>. 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
Alnus glutinosa	-	Roterle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
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 Pflanzungen sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten). Diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

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
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

## **Schlussbestimmung**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Zugleich tritt im Überschneidungsbereich der Bebauungsplan "Mindelmähder" außer 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**

Im Plangebiet liegen unter einer ca. 0,30 m – 0,40 m dicken Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von ca. -2,60 m nicht tragfähige, wasserempfindliche weiche Deckschichten (Schwemmlehme) vor. Unter den Deckschichten wurden tragfähige quartäre Kiese aufgeschlossen.

Der geschlossene Grundwasserspiegel wurde nach durchteufen der nicht tragfähigen Deckschichten mit Erreichen der quartären Kiese in i. M. rd. 2,60 m Tiefe angetroffen. Es handelt sich um einen gespannten Grundwasserzustand. Der Ruhewasserspiegel stellte sich zum Untersuchungszeitpunkt bei ca. 0,90 m unter GOK ein. Mit einem Ansteigen bis Geländeoberkante ist bei hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die Baugrundverhältnisse erfordern besondere Sorgfalt bei der Gründung. Auf das bei der Gemeinde vorliegende und in Anl. 2 der Begründung zum BP beigefügte Baugrundgutachten wird verwiesen. Zur Planung der Bebauung wird die Erstellung eines auf das Bauvorhaben bezogenen Bodengutachtens empfohlen.

## **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@bld.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@bld.bayern.de)) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Günzburg.

