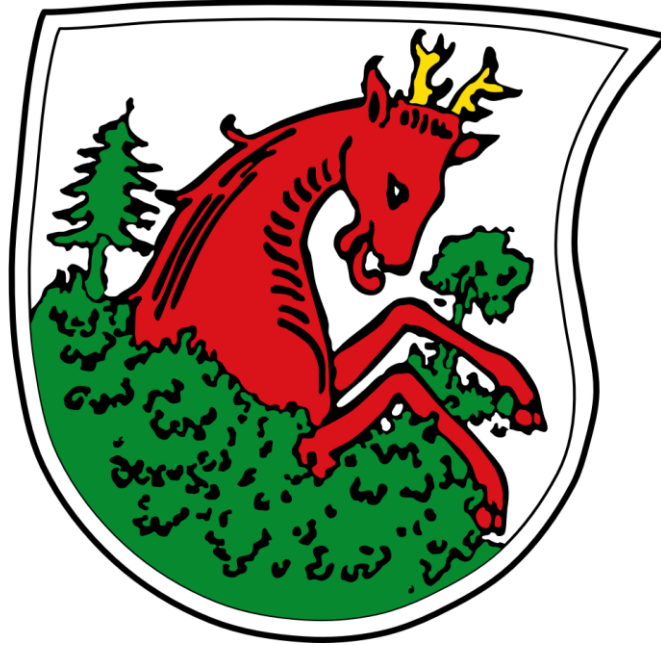


Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Am Mühlweg" Ortsteil Langenhaslach

Satzung - Entwurf

Fassung vom 15.01.2019

**Markt Neuburg a. d. Kammel
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel**

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22
info@glogger-architekten.de

SATZUNG

Der Markt Neuburg a. d. Kammel erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom für das Baugebiet "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Am Mühlweg" gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNV beträgt:

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt:

allgemeines Wohngebiet (WA) GFZ 0,50

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezugspunkte Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschoßes (= Bezugshöhe)

Für Wohngebäude

darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen Hinterkante, jeweils gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Wohngebäude erfolgt.

Für Garagen

Für die Garagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 10 cm über der natürlichen Geländeoberkante am höchstgelegenen Punkt der Hangoberseite liegen.

Für die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten gilt folgendes:

Für die Ermittlung der Wandhöhe ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die aufgefüllte Geländeoberfläche maßgeblich bei Grundstücken, bei denen das Naturgelände an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück, angrenzend an die Straßen Hinterkante, tiefer liegt als deren Oberkante.

In diesen Fällen sind Geländeauffüllungen und Stützmauern bis 10 cm über der anstehenden Straßen- oder Gehweghinterkante und eine Fertigfußbodenhöhe von max. 10 cm über aufgefülltem Gelände zulässig.

3.2.2 Traufhöhen

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Für Ia - geschoßige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt:	3,90 m
Für II - geschoßige Gebäude:	6,40 m

Ausnahmsweise sind auf maximal 1/4 der Gebäudelänge bis zu 70 cm größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

3.2.3 Firsthöhen

Die Firsthöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die maximale Firsthöhe beträgt:
für Einzelhäuser (Wohngebäude) 9,40 m

3.3 Anrechenbare Grundfläche

§ 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Ia wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.

II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Festgesetzte Haustypen

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.



Einzelhäuser

§ 5

Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Bereichen begrenzt.

Die Anzahl der Wohnung je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

§ 6**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****6.1 Dachform und Eindeckung**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

6.1.1 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD - Satteldach
WD - Walmdach
ZD - Zeltdach
PD - Pultdach

6.1.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD - Satteldach
WD - Walmdach
ZD - Zeltdach
PD - Pultdach
FD - Flachdach

6.1.3 Firstverlauf

Sattel-, Walm-, und Pultdächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

6.1.4 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

Bei Dächern unter 15° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.2 Dachneigungen**Hauptgebäude**

bei IIa	wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt	
	SD	38° - 48°
	WD, ZD,	20° - 40°
	PD	25° - 30°
bei II	SD	15° - 30°
	WD, ZD, PD	5° - 25°

6.3 Dachgauben

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen, sofern die Dachneigung mindestens 35° beträgt:

- Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
- Gaubenfirste müssen mind. 0,75 m unter dem Hausfirst liegen.
- Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,50 m haben.

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,80 m
an der Traufe:	0,80 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

§ 7. Flächen für Garagen und Nebengebäude

- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 8 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe**
Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wasergebundenen Belägen auszuführen.

- Einfriedungen**
Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Ma-

schendrahtzäune), max. 1,20 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

8.3.1 Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 50 cm vorgenommen werden.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen soweit vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützwände und Böschungen eingehalten werden können.

8.3.2 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes dürfen eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nicht zugelassen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahn hinterkante bzw. Fußweg hinterkante anzugleichen.

§ 9 Verkehrsflächen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 10 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 11 Grünflächen

11.1 Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Die privaten Grünflächen der Ortsrandeingrünung sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Es sind Gehölzarten gem. § 11.3 zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 5 m², zur Verwendung gelangen Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Der Baumanteil beträgt 10 %.

11.2 **Private Grünflächen**

Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

11.3 **Baum- und Straucharten**

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Bäume:

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokale Obstbaumsorten

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)
Heckenrose (*Rosa canina*)

11.4 **Baum- und Straucharten**

Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 11.3.

§ 12

Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern, dass dies schadlos den Versickerungsanlagen bzw. den Entwässerungseinrichtungen zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Ortskanal zugeleitet werden.

§ 13

Baugrundgutachten

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten

BG „Am Mühlweg“, Langenhaslach

Markt Neuburg

Gutachten – Nr. 19K0025- vom 27.02.2019

Projekt – Nr. 19 / 56782 - 150

Ersteller:

IfM Institut für Materialprüfung

Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG

Maximilianstr. 15

89340 Leipheim,

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 14

Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung in Großteilen des Plangebiets nicht möglich. Das Gutachten zeigt, dass im östlichen Teil des Planungsgebiets Tertiäre Kiese und Sande mit geringem Feinkornanteil anzutreffen sind, die sich für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen.

Die Niederschlagswässer können in den im Mühlweg bestehenden Oberflächenwasserkanal des Trennsystems des Marktes Neuburg eingeleitet werden.

Sofern hier einzelne Grundstückseigentümer versickern wollen, wird dies toleriert. Im Einzelfall ist ein Nachweis der Sickerleistung vorzulegen. Die Sohle der Sickeranlagen muss in jedem Fall in den quartären Kiesen liegen.

§ 15**Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.

§ 16**Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen**

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

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

§ 17**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise / Empfehlungen

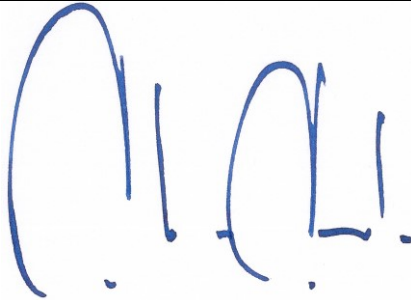
- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknötchen, Wilder Wein, Anemonen-Waldrebe und Feuer-Geißblatt. Ein Verzicht in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum, immergrünen Großgehölzen und Nadelgehölzen sowie Thuja etc. ist angebracht.
- c) **Landwirtschaftliche Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen**
Die im Norden an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des

Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

- d) Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie VNEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.
- e) **Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften**
Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Marktgemeinde Neuburg and der Kammel zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.

Balzhausen,

Ausgefertigt am,



Gerhard Glogger, Architekt

Rainer Schlögl, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Neuburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Rainer Schlögl

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Rainer Schlögl

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Neuburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Rainer Schlögl