

Satzung

Die Gemeinde Breienthal, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I, S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Satzung** für den Bebauungsplan

"Grasiger Weg"

Gemarkung Nattenhausen, 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 31.10.2016.

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 31.10.2016, 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 den mit WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 bezeichneten Gebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zugelassen sind von den weiteren Nutzungen der Nr. 2 und 3 des § 4 Abs. 2 BauNVO

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin zugelassen sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind von den weiteren Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO die Nr. 2, 3, 4 und 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 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, Bauhöhe, 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):

Hauptbaukörper:

	WA1	WA2 – WA6
Max. zul. Grundflächenzahl GRZ	0,35	0,35
Max. zul. Geschossflächenzahl GFZ	0,45	0,45
Max. zul. Zahl der Vollgeschosse	---	II
Max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude H_{max}¹⁾	---	8,75 m
Max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude TH_{max}²⁾	6,75 m	----

¹⁾ **H_{max}**: max. zul. Gebäudehöhe = OK First bezogen auf RFB EG

²⁾ **TH_{max}**: max. zul. Traufhöhe = Schnittpunkt traufseitig zwischen Außenseite Außenwand und Unterkante Dachhaut, bezogen auf RFB KG

Garagen und Nebengebäude:

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Kniestockhöhe 0,85 m und die max. zulässige Traufhöhe = Schnittpunkt traufseitig zwischen OK-RFB-Garage und der verlängerten Linie Außenwand mit Unterkante Dachhaut Garage 3,60 m.

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

3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper:

Teilgebiet WA 1:

Max. RFB EG + 2,35 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen traufseitig jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, an der talseitigen Gebäudewand.

Teilgebiet WA 2:

Parzellen 3, 4 und 5: max. RFB EG + 0,80 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen traufseitig jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, an der hangseitigen Gebäudewand.

Parzellen 9 und 10: max. RFB EG + 0,50 m über OK gebäudeseitigem Fahrbahnrand der nördliche angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen jeweils traufseitig in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Teilgebiet WA 3:

Max. RFB EG + 0,65 m über OK gebäudeseitigem Fahrbahnrand der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen traufseitig jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Teilgebiet WA 4 und WA 5:

Max RFB EG + 0,60 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen traufseitig in der Mitte der fahrbahnabgewandten Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Teilgebiet WA 6:

Max RFB EG + 0,50 m über OK gebäudeseitigem Fahrbahnrand der nordöstlich angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen traufseitig jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

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

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, in den Gebieten WA 3 bis WA 6 nur Einzelhäuser.
- 4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Stauraum von mindestens 5,5 m vorhanden sein. Offene Carports sind auch mit einem Abstand von 2,50 m zwischen Einfahrtsseite und Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Unter "offenen Carports" sind reine Stellplatzüberdachungen zu verstehen, die straßenseitig vollständig offen sind und an den Seitenflächen 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.

- 4.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).

5. Gestaltung der Gebäude (WA 1 bis WA 6)

- 5.1 In den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die bauliche Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der max. zul. Gebäudehöhe und die Bandbreite der Dachneigung begrenzt.

Im Teilgebiet WA 1 wurde auf Grund der ausgeprägten Hanglage auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet und die max. zulässige Bauhöhe durch die Angabe der max. Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung geregelt.

- 5.1 Die Dachneigung (DN) der Wohngebäude muss zwischen 20° bis 45° liegen. Nicht zugelassen für Wohngebäude sind Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer.
- 5.2 Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachform/-neigung auszuführen. Bei Garagen und Carports sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen.
- 5.2 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.
- 5.3 Dachgauben sind als stehende Gauben (mit Giebel), Schleppdachgauben, Dreiecksgauben oder als Walmdachgauben zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf je Hauslänge max. 1/3 des Längenmaßes des Hauses betragen.
- 5.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 m betragen.
- 5.5 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. Als Dachfarbe sind rötliche, rotbraune, graue und grauschwarze Farbtöne zulässig. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden.
- 5.6 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 oder First zu errichten.

7. Grundstücksentwässerung

- 7.1 Zur Minimierung zusätzlicher Belastungen des vorhandenen Mischwasserkanales ist im Neubaugebiet die Grundstücksentwässerung im Trennsystem vorzunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal im Grasigen Weg einzuleiten. Der Kanal fasst derzeit das aus dem unbebauten Hanggelände abfließende Oberflächenwasser.

8. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

- 8.1 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.

Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetrepten Natursteinmauern mit max. 0,90 m Höhe pro Abtreppung.

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

- 8.3 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzupflanzen.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,00 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Zur Erhaltung der Kleintierdurchgängigkeit ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zugelassen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

- 8.4 Zäune und Einfriedungen entlang von Fahrbahnflächen sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 0,50 m zurückzusetzen. Entlang der Hinterkante von Gehwegen dürfen die Zäune direkt an der Grenze errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot

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

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Hinblick auf die relativ exponierte Hanglage des Baugebietes, sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße pro Baugrundstück Obstbäume heimischer Sorten gemäß Ziff. 9.2 der Satzung wie folgt zu pflanzen:

- | | |
|--|---|
| - Grundstücke bis 500 m ² : | 1 Baum |
| - Grundstücke größer 500 m ² bis 800 m ² : | 2 Bäume |
| - Grundstücke größer 800 m ² : | jeweils ein weiterer Baum pro angefangene 200 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. 9.3 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 herzustellen.

- 9.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 9.1 zugelassen:
Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus lavalleei	-	Apfeldorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sowie Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge.

Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand

- 9.3 Die 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. 9.2 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

9.4 Ausgleichsflächen

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich gemäß Bilanzierung im Umweltbericht in Höhe von 0,632 ha ist mit einem Anteil von rd. 0,581 ha auf den unmittelbar östlich anschließenden Flächen der Gemeinde Breienthal, Fl. Nr. 391/Teilfläche und 392/Teilfläche, Gemarkung Nattenhausen, gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu erbringen.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 510 m² ist innerhalb der Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau des Geh- und Radweges zum Oberrieder Weiher auf den Fl. Nr. 130 und 131, Gemarkung Breienthal, nachzuweisen. Der Nachweis ist der UNB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde schriftlich vorzulegen.

Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Fl. Nr. 391 und 392, Gemarkung Nattenhausen:

Anlage und Initiierung einer artenreichen Extensivwiese, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen. Frühester Schnitzeitpunkt: 15.06. d. J.

Rahmenpflanzung aus abschnittswisen mehrreihigen Strauchhecken der autochthonen Gehölzvegetation. Pflanzung von fruchtenden Einzelbäumen (Hochstamm) im Randbereich lt. Plandarstellung.

Entwicklungsziel Ausgleichsfläche Fl. Nr. 130 und 131, Gemarkung Breienthal:

Schaffung artenreicher Feuchtwiesen, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen, Anlage flacher 3-5 m breiter Uferböschungen an Wiesengraben mit wechselfeuchten Zonen, Pflege durch jährlich 1-malige Mahd im Spätsommer, Bracheanteil von 10-15 % im Wechsel.

Gesamtgröße: 7.412 m²

- erforderlicher Ausgleich für Geh- und Radweg zum Oberrieder Weiher	3.090 m ²
- erforderlicher Ausgleich für BP "Grasiger Weg"	510 m ²
- verbleibende Überschussfläche für Ökokonto der Gemeinde	3.821 m ²

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

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

Gemeinde Breienthal, den

.....
(Gabriele Wohlhöfler, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, dem im Südwesten liegenden Fahrсило sowie in der Nähe gelegener landwirtschaftlicher 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. Umgang mit Niederschlagswasser, Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung

- ◆ Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit nur zulässig, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung unterliegender bzw. benachbarter Dritter ausgeschlossen werden kann (s. vorliegendes Baugrundgutachten IfM, Gutachten Nr. 16K0131 vom 28.04.2016).
- ◆ Hangseitig wild abfließendes Oberflächenwasser kann bei Starkniederschlägen zu Beeinträchtigungen im Grundstück führen. Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Öffnungen in den Gebäuden sind so auszuführen, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann. Es ist für eine schadlose Abführung des Wassers zu sorgen. Insbesondere dürfen durch die Ableitung keine Nachbargrundstücke nachteilig berührt werden.
- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei).
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- ◆ DWA-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ DWA-Merkblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

3. Denkmalschutz

Südwestlich des Plangebietes in den Fl. Nr. 341 und 342 liegt das Bodendenkmal, Inv. Nr. D-7-7727-0047, "Siedlung des Neolithikums und der Bronze- oder Urnenfelderzeit". Es ist zu vermuten, dass sich das Bodendenkmal bis in das Planungsgebiet erstreckt. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese denkmalrechtliche Erlaubnis ist vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Günzburg) zu beantragen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) ¹ Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. ² Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

■ ■ ■