

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"An der Brühlgasse - 2. Änderung"

TEIL A: Planzeichnung



- 4.5 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bergseitig max. 50 cm über natürlichem Gelände liegen.
- 4.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außenflächen nicht verwendet werden.
- 4.7 Bei Satteldächern ab 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 5m² betragen.

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze liegen. Zu öffentlichen Flächen muss ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden. In der nördlichen Eingrünung (5 Meter Streifen) wird die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen.
- 5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m vorzusehen.

6. Grünflächen und Einfriedungen

- 6.1 Bäume und Sträucher anpflanzen. Zulässig sind autochthone, standortheimische Arten, wie Eiche, Linde, Hainbuche, Spitzahorn und Vogelkirsche.
- 6.2 Entlang der öffentlichen Straßen dürfen nur Holzzäune mit einem max. 25 cm hohen Sockel und einer Gesamthöhe von 90 cm oder Maschendrahtzäune bis zu 90 cm Höhe angebracht werden. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Zwischen den Grundstücken darf die Zaunhöhe bis zu 1,30 m sein.
- 6.3 Mauern aus Naturstein oder Beton sind bis zu 90 cm Höhe nur zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Gelände zulässig.
- 6.4 Geländeveränderungen in Form von An- und Abböschungen sind nur im Terrassenbereich bis ca. 40 m² zugelassen, sie sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

7. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 7.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "An der Brühlgasse" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2021 hat in der Zeit von 23.08.2021 bis 27.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2021 hat in der Zeit von 23.08.2021 bis 27.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 03.12.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Breitenenthal hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Breitenenthal, den
.....
G. Wohlhöfler
(1. Bürgermeisterin) (Siegel)
7. Ausgefertigt
Breitenenthal, den
.....
G. Wohlhöfler
(1. Bürgermeisterin) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Breitenenthal, den
.....
G. Wohlhöfler
(1. Bürgermeisterin) (Siegel)

Die Gemeinde Breitenenthal erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans "An der Brühlgasse - 2. Änderung" tritt der bestehende Bebauungsplan "An der Brühlgasse" im Überschneidungsbereich außer Kraft.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl ist 0,4
- 2.2 GFZ 0,6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl ist 0,6
- 2.3 II Maximal zwei Vollgeschosse
- Ila Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.4 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung gilt dabei als eigenständige Wohneinheit.

4. Gestaltung der Hauptgebäude

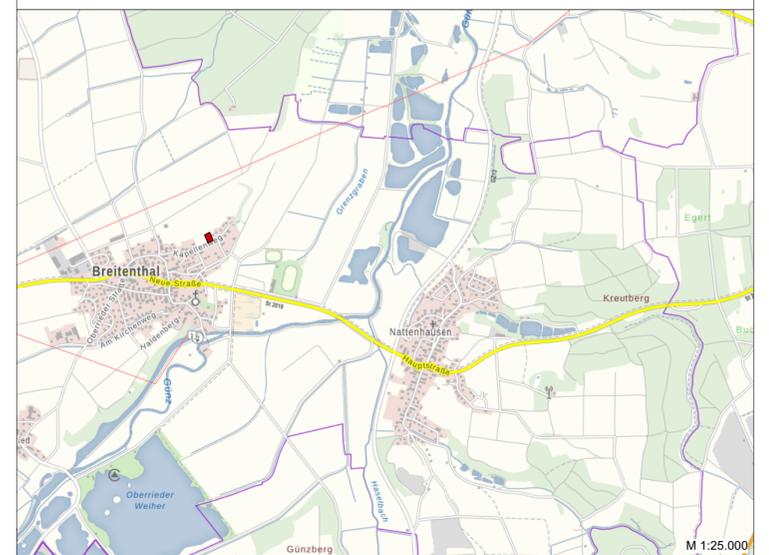
- 4.1 Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung:
- bei II SD 18° - 28°
- bei Ila SD 35° - 42°
- 4.2 Die Neigung aller Dachflächen an einem Gebäude muss gleich sein.
- 4.3 Als Dacheindeckung sind Dachplatten oder Dachziegel (rot, rotbraun oder anthrazit) festgesetzt.
- 4.4 Kniestöcke sind zulässig.
- bei II max. 50 cm
- bei Ila max. 70 cm
Die Kniestockhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
2. Bestandsgebäude mit Hausnummer
3. Bemaßung in Metern
4. Geltungsbereich Bebauungsplan "An der Brühlgasse"
5. Geltungsbereich Bebauungsplan "An der Brühlgasse - 1. Änderung"
6. **Bodendenkmäler**
6.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG 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.
7. **Wasserwirtschaft**
7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
7.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
7.3 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
-Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
-Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW)
-Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).
7.4 Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
8. **Alllastenverdachtsflächen**
Bei Bekanntsein bzw. -werden von Alllastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Günzburg zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.
9. **Immissionen**
Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.
10. **Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen**
Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderung des Geländeniveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.
11. **Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen" der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.



Gemeinde Breitenenthal Lkr. Günzburg Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1 "An der Brühlgasse - 2. Änderung"



Plan:	Entwurf für die Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	Maßstab:	1 : 1.000
Planer:	Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Email: info@ib-kammer.de	Auftraggeber:	Gemeinde Breitenenthal Untere Dorfstraße 7 86488 Breitenenthal
Donauwörth, den 11.10.2021		Breitenenthal, den	