

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Wohngebiet Inselweg"

Satzung - Entwurf

Fassung vom 06.07.2020

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.2020

Planung

Architekturbüro

Gerhard Glogger, Architekt

Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen

Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

SATZUNG

Der Markt Münsterhausen 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 00.00.2020 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.2020 für das Baugebiet "Wohngebiet Inselweg" Markt Münsterhausen als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Wohngebiet Inselweg" Markt Münsterhausen 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 00.00.2020 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.2020. 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 0,40

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNV beträgt:

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

allgemeines Wohngebiet (WA) GFZ 0,60

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

- 3.2.1 **Bezugspunkte** Fußbodenhöhe (=Bezugshöhe)
Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß

Für Wohngebäude und Garagen

darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 90 cm über der natürlichen Geländeoberkante am höchstgelegenen Punkt des Gebäudes liegen.

Für Garagen gilt zusätzlich

Für die Garagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 40 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen Hinterkante liegen.

- 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:
Bei Flachdachgebäuden gilt die Attikaoberkante

Maximale Traufhöhe: 6,50 m

- 3.2.3 **Firsthöhen**

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

Die maximale Firsthöhe beträgt: 9,50 m

3.3 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt,

- 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.

E Einzelhäuser
D Doppelhäuser

4.3

Flächen für Garagen und Nebengebäude

Stellplätze, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

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

Die der 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-, Schlepp-, 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

6.1.2

Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

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

6.1.3

Dacheindeckungsmaterial

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

Bei Hauptgebäuden sind bei Dächern unter 15° Dachneigung für untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassenüberdachungen, Gauben, etc.) zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

6.2 Dachneigungen

Hauptgebäude

| | |
|-----------|-----------|
| SD | 15° - 45° |
| WD und ZD | 5° - 30° |

Nebengebäude

| | |
|-----------|-----------|
| SD | 15° - 45° |
| PD | 5° - 22° |
| WD und ZD | 5° - 30° |

6.3 Dachgauben

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen, sofern die Dachneigung mindestens 30° beträgt:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,75 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,50 m haben.
- d) Als Dachformen für Gauben sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig

6.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

| | |
|----------------|--------|
| am Giebel: | 0,70 m |
| an der Traufe: | 1,00 m |

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

§ 7

Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

7.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Stabgitterzäune), max. 1,10 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holz- zäune bis zu 1,10 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

Für wandernde Tierarten sind die Unterkanten der Einfriedungen hin zum Außenbereich und zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit einem Abstand von mindestens 10 cm von der Oberkante Naturgelände herzustellen oder entsprechende Öffnungen vorzusehen.

7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

7.3.1 Geländeänderungen

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

Geländeauffüllungen innerhalb des Baugrundstücks sind bis maximal 75 cm über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen soweit vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützwände und Böschungen eingehalten werden können.

7.3.2 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes dürfen eine sichtbare Höhe von 0,75 m ab der natürlichen Geländeoberkante nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Sockelmauern mit einer Höhe von max. 30 cm zugelassen.

§ 8 Verkehrsflächen

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

§ 9 Flächen für Versorgungsanlagen

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

§ 10 Grünflächen

10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Es sind Gehölzarten gem. § 10.3 zu verwenden.

10.2 Private Grünflächen

Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

Alternative ist die Anpflanzung von mindestens 2 hochstämmigen Obstbäumen anstelle eines Großbaumes zulässig.

10.3 Baum- und Straucharten

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Bäume: (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt)

Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus Avium*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Sträucher : Pflanzgröße - WH 60-100 cm

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*)

10.4 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 10.3.

10.5 Großflächige Stein-, Kies- und Schotterflächen

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

§ 11**Oberflächenwasser**

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern, dass dies schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal 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 Kanal zugeleitet werden.

§ 12**Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf Grund der vorgenommenen Baugrundaufschlüsse mittels zweier Baggerschürfen kann von einer Sickerfähigkeit der in einer Tiefe von ca. 0,80 – 1,80 m unter Naturgelände angetroffenen sandigen Kiesschichten ausgegangen werden. Hinsichtlich der aufgeschlossenen Grundwasserstände in Tiefen von 2,20 bis 2,60 m unter Naturgelände können die erforderlichen Abstände von Sickeranlagen (Rigolen oder Sickerschächte) eingehalten werden.

Ist eine Versickerung nicht vollständig zu erreichen, kann das überschüssige Oberflächenwasser mittels eines Überlaufes an den bestehenden Regenwasserkanal im Inselweg angeschlossen werden.

Im Einzelnen sind hierfür die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu beachten.

§ 13**Abstandsflächen**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wird abweichend von Art. 6 Abs.4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs.6 BayBO bestimmt, dass

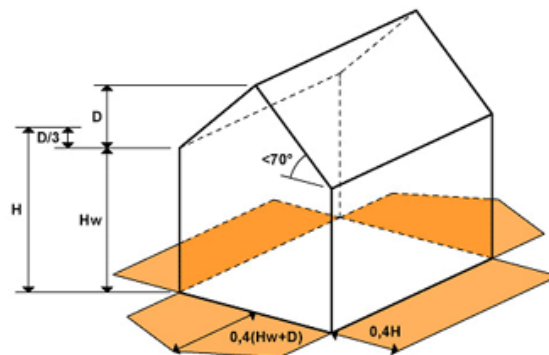
- a) nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und

- b) die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

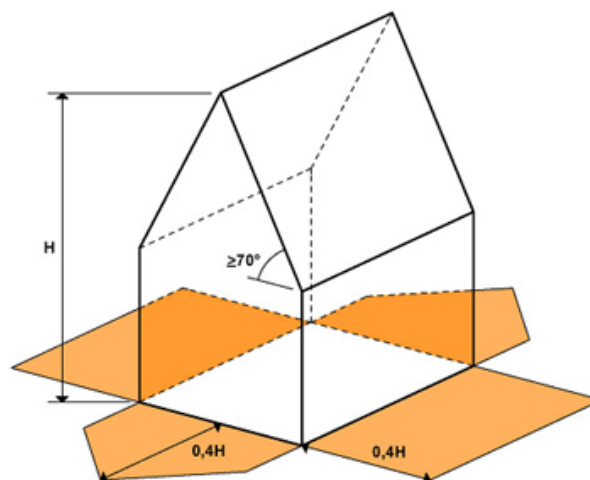
Die Abstandsflächentiefe beträgt im Geltungsbereich 0,4 H, mindestens 3 m an jeder Stelle. Die Höhe von Dächern mit weniger als 70 Grad Neigung wird zu einem Drittel, darüber hinaus voll zur Wandhöhe gerechnet. Die giebelseitige Abstandsfläche wird nicht mehr als „rechnerisches Rechteck“ ermittelt, sondern durch Abbildung der Giebelwand in ihrer tatsächlichen Gestalt rechnerisch um den Faktor 0,4 „gestaucht“. Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Wandhöhe ist für jeden Punkt der Wandfläche vorzunehmen. Da keine Mittelung der Wandhöhe vorzunehmen ist, ergeben sich bei geneigtem Gelände sowie bei den Giebelflächen unregelmäßige „Vielecke“ als geklapptes und gestauchttes Abbild.

Die nachfolgenden Skizzen zu den Abstandsflächen wurden der Verwaltungsvorschrift (VwV) des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächs-BO) entnommen, zuletzt geändert durch VwV vom 7. August 2012 (SächsAbl. S. 1031).

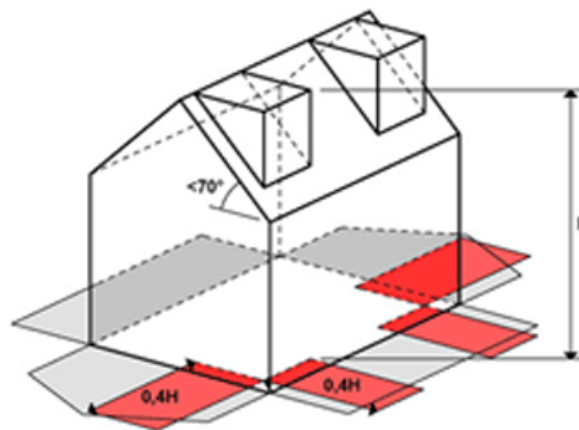
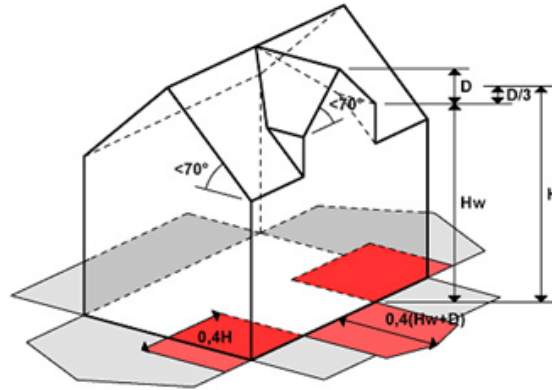
Abstandsflächen bei Dachneigungen < 70°:



Abstandsflächen bei Dachneigungen $\geq 70^\circ$:



Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel werden gedanklich wie ein selbständiges Gebäude betrachtet. Die getrennt ermittelten Abstandsflächen werden – wie in den folgenden Abbildungen dargestellt – übereinander projiziert.



§ 14

Stellplätze

Die Anlage und Herstellung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

Abweichend von der, in der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen, wird die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen je Wohnung 2 Stellplätze

§ 15

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 | Mindestab- stand 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.“

§ 16

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

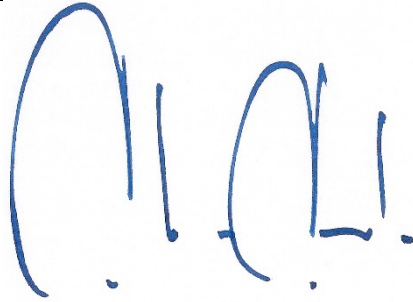
Hinweise / Empfehlungen

- 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, Schlingknöterich, 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 Osten, Süden und Westen 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 GEW 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 VG Thannhausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.

Balzhausen, 00.00.2020

Ausgefertigt am,



Gerhard Glogger, Architekt

Erwin Haider, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 04.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2020 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 06.07.2020 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 Münsterhausen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

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 Münsterhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider