

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Westlich Fuchsenbergstraße I"

PLANZEICHNUNG (Teil A)



- 7.3 Die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude ist entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße oder zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zu führen. Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig mit einem Mindestverhältnis $b:l = 1:1,2$ sein.
- 7.4 Der First ist immer mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Dachgauben sind mit einer max. Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig. Die max. Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 7.5 Garagen sind eingeschossig auszuführen. Firste von Nebengebäuden oder den Dachgeschoss der Garagen sind am Firstpunkt mind. 1,0 m tiefer als der First des Hauptdaches anzusetzen.
- 7.6 Die Höhe von Kniestöcken gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit UK Sparren darf 0,5 m nicht übersteigen. Beim Ortgang sind max. 0,3 m, bei der Traufe max. 0,5 m Dachvorsprung zulässig.
- 7.7 Notwendige Dachaufbauten und technische Einrichtungen sind in die Dachgestaltung zu integrieren. Dies gilt auch für technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren.
- 7.8 Außenwände sind mit Putz in hellem Farbton zu versehen. Teilflächen können mit Naturholz verkleidet werden. Die Verwendung von grellen oder auffallenden Farben ist nicht zulässig.
- 8.0 Stellplätze**
8.1 Im WA sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- 9.0 Abstandsflächen**
9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 10.0 Einfriedungen**
10.1 Im WA sind als Einfriedungen nur offene Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind 0,1 m über OK Randeinfassung herzustellen.
10.2 Im WA sind entlang der Erschließungsstraße Einfriedungen aus senkrechten Latten oder Stäbe herzustellen. Die Latten bzw. Stäbe sind vor den Stützen vorbeizuführen.
10.3 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig.
10.4 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein mind. 5,5 m tiefer Vorplatz zu errichten, der nicht eingefriedet werden darf.
10.5 Einfriedungen, die dem WA zugeordnet werden, sind zwischen WA und Grünfläche herzustellen. Eine Einfriedung der Grünfläche zum Ortsrand hin ist nicht zulässig.
10.6 rückwärtige Einfriedungen
- 11.0 Entwässerung von Niederschlagswasser**
11.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.
11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies hat nach Möglichkeit oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu erfolgen, z.B. in Pflanz- oder Rasenflächen. Die vorgesehene Entwässerung der Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist möglich. Bauwerkserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.
- 12.0 Grünordnung**
12.1 zu begründende Fläche
12.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (=Ausgleichsfläche)
12.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Begrünung der Baugrundstücke**
12.4 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
12.5 Private Grünfläche
12.6 Bäume und Sträucher zu pflanzen auf Privatgrund
12.7 Im WA ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
12.8 Es sind überwiegend heimische Pflanzen unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenlisten zu verwenden.
12.9 Notwendige Zugänge und Zufahrten von der Erschließungsstraße her sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- Grünfläche**
12.10 Bäume und Sträucher zu pflanzen in Grünfläche
12.11 Die planlich festgesetzte Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist entsprechend der planlichen Darstellung als Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen herzustellen.
12.12 Die planlich festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Teil der Grünfläche als Streuobstwiese sowie zum Ortsrand hin als lockere, ungeschnittene, artenreiche Baum-Strauch-Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
12.13 In den planlich festgesetzten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind zu beseitigen.
12.14 In der privaten Erschließungsstraße ist in der dafür vorgesehenen Pflanzfläche ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
12.15 Die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich sind unter besonderer Berücksichtigung der folgenden Artenlisten auszuwählen:
Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen
Acer campestre Feldahorn
Corylus colurna Baumhasel
Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)
Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Daphne mezereum Seidelbast
Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- 13.0 Verkehrsflächen**
13.1 Straßenbegrenzungslinie
13.2 Straßenverkehrsfläche, private Erschließungsstraße
13.3 Straßenverkehrsfläche, öffentliche Schotterfläche
13.4 Bereich ohne Ein-/Ausfahrt
- 14.0 Sonstiges**
14.1 Bemaßung
- 15.0 In-Kraft-Treten**
15.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. d. Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geänd. durch Art. 1 G v. 11.06.2013), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, i.d.F. d. Bek. v. 23.01.1990, zuletzt geänd. durch Art. 2 G v. 11.06.2013), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, i.d.F. d. Bek. v. 22.08.1998, zuletzt geänd. durch Art. 20 a (Art. 65 G v. 24.07.2012)), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO i.d.F. d. Bek. v. 14.08.2007, zuletzt geänd. durch Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013)) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG, i.d.F. d. Bek. v. 23.02.2011) folgenden

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
mit nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich**
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung
- 2.0 Art der baulichen Nutzung**
2.1 WA Allgemeines Wohngebiet
2.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
3.1 GRZ Grundflächenzahl gem. Planzeichnung
3.2 GFZ Geschossflächenzahl gem. Planzeichnung
3.3 Die zulässige Grundfläche im Wohngebiet darf nicht überschritten werden.
- 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
4.1 Baugrenze
4.2 Einzelhäuser
4.3 offene Bauweise
4.4 abzubrechende baulichen Anlagen
- 5.0 Nebenanlagen**
5.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind planungsrechtlich zulässige Einfahrten.
5.2 Nebenanlagen sind mit Garagen oder Wohngebäuden zusammenzubauen.
5.3 Bei beidseitigem Grenzbanbau von Garagen, überdachten Stellplätzen („Carports“) oder etwaigen Nebengebäuden sind diese giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei müssen unmittelbar angrenzende Nebenanlagen benachbarter Grundstücke die gleichen Dachneigungen aufweisen. Traufseitig darf nur bei einseitigem Grenzban an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
5.4 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder ähnlichem so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen und Ortsbildes nicht gestört wird.
5.5 Max. eine Nebenanlage bis 15 m² und 2,5 m Firsthöhe ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.0 Höhenentwicklung, Geländeverlauf**
6.1 II = I+D max. Zahl der Vollgeschosse; das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen
6.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 60 cm über, mindestens jedoch auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
6.3 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abtragung max. 0,5 m über bzw. unter Gelände verändert werden. Auffüllungen sind großflächig anzulegen.
- 7.0 Gestaltung der Gebäude, Dachform, Dachaufbauten**
7.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° zulässig. Die Gebäude im WA sind längsrechteckig auszurichten. Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten Farbtonen herzustellen.
7.2 Garagen und Nebengebäude können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgeführt werden sowie in das Hauptgebäude integriert werden. Die Dachneigung und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist dem Hauptgebäude anzupassen.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Teil C)

- I. Zeichnerische Darstellung**
Bei den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.
- II. Planzeichen**
Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestehende Gebäude
Bauparzellenummer
Mögliche Bebauung
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Telekommunikationsanlagen
Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan
- III. Bodendenkmäler:**
Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax: 08271-8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- IV. Grundwasser**
Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.
- V. Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten**
Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- VI. Niederschlagswasser**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiv) zu beachten. Ist die NWFreiv nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.
- VII. Verschmutztes Niederschlagswasser**
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu: bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.“
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat in der Sitzung vom 26.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Fuchsenbergstraße I“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen; der Beschluss wurde am 28.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Oberndorf, den 28.03.2012
Hubert Eberle
1. Bürgermeister
- Erstmalige öffentliche Auslegung**
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat in der Sitzung vom 17.06.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Vorentwurfs beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.07.2013 bis 31.07.2013 im Rathaus in Oberndorf öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 21.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Oberndorf, den 21.06.2013
Hubert Eberle
1. Bürgermeister
- Erstmalige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert werden, mit Schreiben vom 24.06.2013 um Stellungnahme gebeten.
- Oberndorf, den 24.06.2013
Hubert Eberle
1. Bürgermeister
- Abwägung**
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 09.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Oberndorf, den 09.09.2013
Hubert Eberle
1. Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat in der Sitzung vom 09.09.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen; der Beschluss wurde am 27.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan-Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2014 bis 05.10.2014 öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberndorf, den 27.08.2014
Hubert Eberle
1. Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert werden, mit Schreiben vom 27.08.2014 um Stellungnahme gebeten.

Oberndorf, den 27.08.2014
Hubert Eberle
1. Bürgermeister

Abwägung
Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 13.10.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberndorf, den 13.10.2014
Hubert Eberle
1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 27.10.2014 vom Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech am 27.10.2014 gebilligt.

Oberndorf, den 27.10.2014
Hubert Eberle
1. Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 03.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist am 03.11.2014 in Kraft getreten.

Oberndorf, den 03.11.2014
Hubert Eberle
1. Bürgermeister



Gemeinde Oberndorf am Lech
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Westlich Fuchsenbergstraße I"

Plan: Satzungsbeschluss	Maßstab: 1:1.000
Planer: INGENIEURBÜRO MARCUS KAMMER Florian-Wengenmayer-Straße 6 86609 Donauwörth Tel. 0906-7091928 Fax. 0906-7091946 Email. info@ib-kammer.de	Auftraggeber: GEMEINDE OBERNDORF AM LECH Eggelstetter Straße 3 86698 Oberndorf am Lech Tel. 09090-9695-0
Donauwörth, den 27.10.2014	Oberndorf am Lech, den