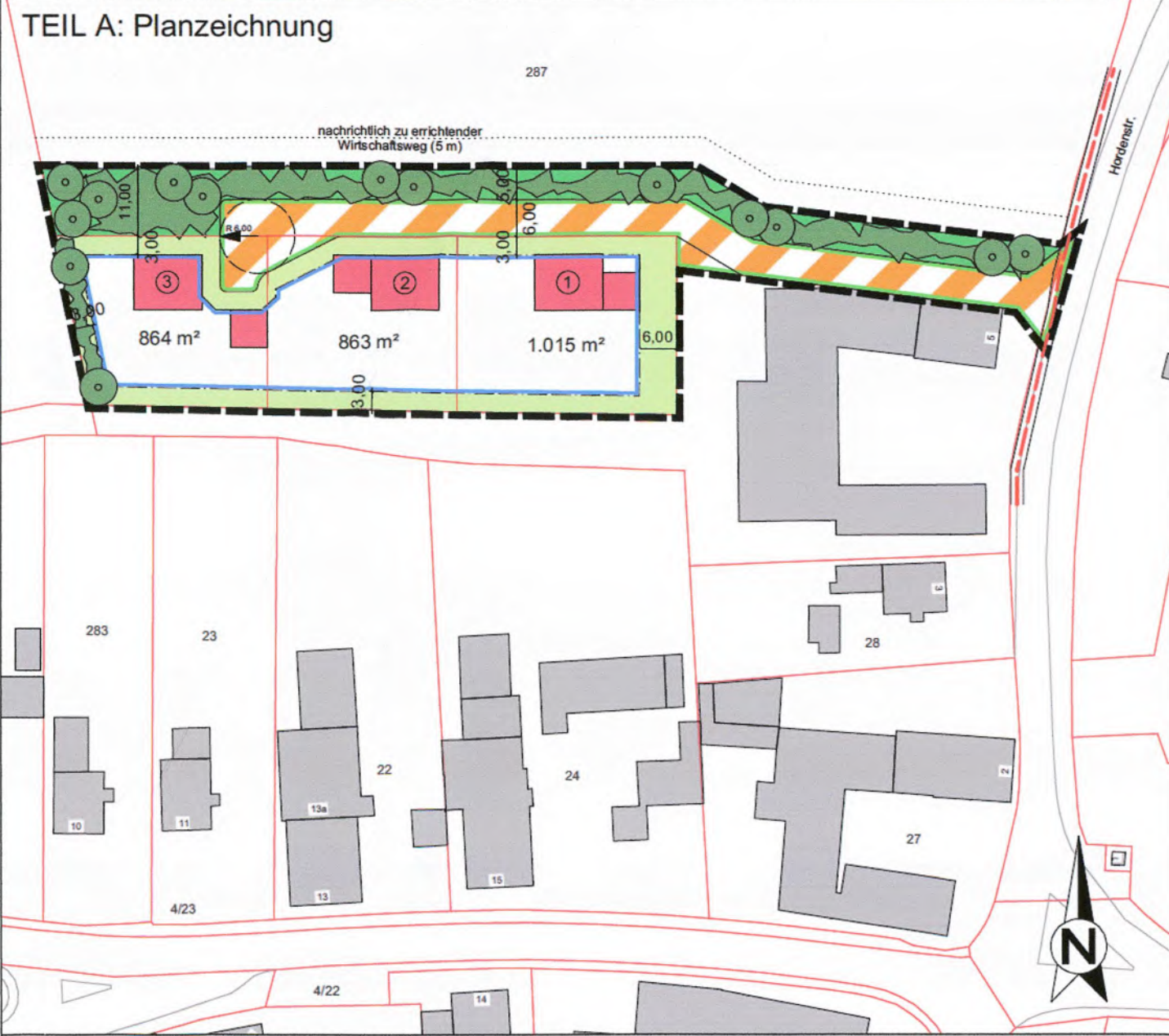


# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Westlich Hordenstraße I"

im OT Eggelstetten der Gemeinde Oberndorf am Lech



Die Gemeinde Oberndorf am Lech 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 (Baunutzungsverordnung - 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 Bauabwägungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

### B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Maximale Grundflächenzahl  
2.2 0,6 Maximale Geschossflächenzahl  
2.3 II Maximal zwei Vollgeschosse  
2.4 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

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

#### 4. Gestaltung

- 4.1 Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: SD 18° - 28°

#### 5. Verkehrsflächen

- 5.1 [Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße)  
5.2 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Grünflächen

- 6.1 [Symbol] Öffentliche Grünfläche  
6.2 [Symbol] Private Grünfläche  
6.3 [Symbol] Bäume / Sträucher zu pflanzen (Ortsrandeingrünung)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### B 2: Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- 1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze  
2.2 GFZ 0,6 Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze

- 2.3 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der „Privaten Grünfläche“ maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

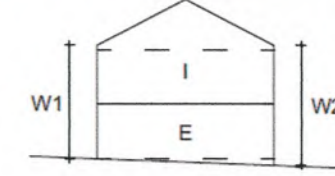
- 2.4 II Maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

- 3.2 Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante vorhandenes Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgesetzt:

- bei II (SD, 18° - 28°)



$$WH = (W1 + W2) / 2 \leq 7,00 \text{ m}$$

#### 4. Gestaltung der Gebäude, Dachform, Anbauten

- 4.1 II SD: DN 18° - 28°  
4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Zulässige Farben: rot, rotbraun, grau und anthrazit.  
4.3 Dachüberstände sind im Ortgang und im Traufbereich auf max. 0,50 m festgesetzt.

#### 5. Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
5.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach (nicht begehbar)  
5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 5.4 Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

#### 6. Einfriedungen

- 6.1 Es 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.

- 6.2 Entlang der Fahrbahn sind Einfriedungen aus senkrechten Latten oder Stäben herzustellen. Die Latten bzw. Stäbe sind vor den Stützen vorbeizuführen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig.

#### 7. Solaranlagen

- 7.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

#### 8. Wärmepumpen

- 8.1 Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalldruckpegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, derzeit einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

#### 9. Abstandsflächen

- 9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

#### 10. Entwässerung von Niederschlagswasser

- 10.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche 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.  
10.2 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. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

#### 11. Grünordnung

- 11.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen:

- Artenliste 1:** Pflanzung von Bäumen  
*Acer campestre* Feldahorn  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Fraxinus excelsior* Gemeine Esche  
*Prunus avium* Vogelkirsche  
*Quercus robur* Stieleiche  
*Quercus petraea* Traubeneiche  
*Sorbus aria* Mehlbeere  
*Sorbus aucuparia* Eberesche  
*Tilia cordata* Winterlinde  
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

- Artenliste 2:** Pflanzung von Sträuchern  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* Gemeine Hasel  
*Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn  
*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche  
*Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster  
*Prunus spinosa* Schlehe  
*Rhamnus cathartica* Kreuzdorn  
*Rosa spec.* Wildrosen  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Salix spec.* Weiden  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

#### Begrünung der Baugrundstücke

- 11.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
11.3 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.  
11.4 Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (Artenliste 1) zu pflanzen.  
11.5 Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

#### Öffentliche Grünflächen

- 11.6 Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind entsprechend der planlichen Darstellung mit artenreichen, ungeschnittenen Gehölzen mit einzelnen Obstbäumen unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten herzustellen.

### TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. [Symbol] bestehende Grundstücksgrenzen, inkl. Grundstücksgrößen  
2. [Symbol] Bestandsgebäude mit Hausnummer  
3. [Symbol] Bemaßung in Metern  
4. [Symbol] mögliche Bebauung mit Nummerierung der Grundstücke  
5. [Symbol] Wirtschaftsweg  
6. [Symbol] 20-kV-Kabelleitung "U1F" inkl. Schutzbereich (je 1,0 m beidseits der Trasse)

#### 7. Bodendenkmäler

- 7.1 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.

#### 8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.  
8.2 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.  
8.3 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:  
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)  
- Technische Regeln zum schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TREGNW)  
- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)  
- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

- 8.4 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bezüglich wild abfließendem Wasser zu beachten:  
- Risikomanagement in dr kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken (DWA-M 119)  
- Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge (DWA-Themenheft T1/2013)

#### 9. Altlastenverdachtsflächen

- Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Donauwörth zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

#### 10. Landwirtschaft

- Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

### Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich Hordenstraße I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis 23.05.2019 beteiligt.  
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis 23.05.2019 öffentlich ausgelegt.  
4. Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 11.06.2019 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2019 als Satzung beschlossen.

Oberndorf am Lech, den ..14. JUNI. 2019.

[Signature]  
H. Eberle  
(1. Bürgermeister)



Ausgefertigt

Oberndorf am Lech, den ..14. JUNI. 2019.

[Signature]  
H. Eberle  
(1. Bürgermeister)




6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Oberndorf am Lech, den ...14. JUNI. 2019.

[Signature]  
H. Eberle  
(1. Bürgermeister)

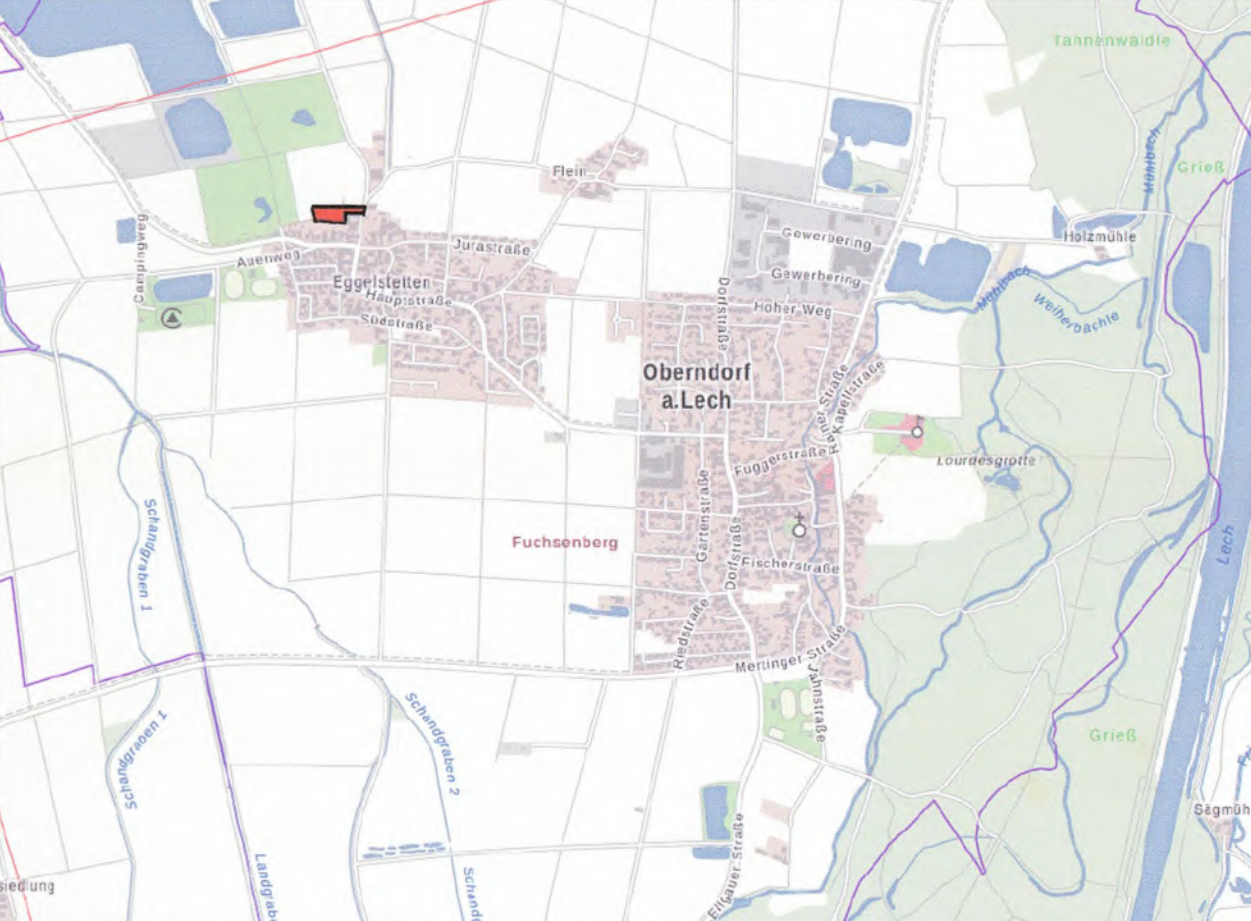




## Gemeinde Oberndorf am Lech

### Lkr. Donau - Ries

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
"Westlich Hordenstraße I"



Plan: <b>Satzungsbeschluss</b>	Maßstab: <b>1 : 1.000</b>
Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 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
Donauwörth, den 11.06.2019	Oberndorf am Lech, den ..14. JUNI. 2019