
GEMEINDE GLÖTT



Landkreis Dillingen an der Donau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und
örtlichen Bauvorschriften

„Sportplatzweg Süd“

Satzung



Übersicht, Abbildung ohne Maßstab

Entwurf

13.12.2017

Architekt:

ASCO-Team GbR
vertr. Josef Schuster

Schultheißstraße 33+35
Dipl.-Ing. (FH)

89407 Dillingen
Architekt und Stadtplaner

SATZUNG

Präambel

Aufgrund es § 1 Absatz. 3 und des § 10 Absatz. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Glött die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportplatzweg Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Gemeinde Glött, den.....

.....
Käßmeyer Fritz, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert am 12.06.2017 (GVBl. S.375)
Stand Liegenschaftskataster	Juli 2017

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Par. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 der BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Par. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen.

1. Grundflächenzahl (GRZ): 0,40
- 1.2 Für die Grundflächenzahl (GRZ) des allgemeinen Wohngebietes wird die Obergrenze von 0,4 nach § 174 BauNVO festgesetzt.
2. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,50
3. Zahl der Vollgeschosse: max. II
(wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen kann)
- 3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs.2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.
4. Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.

Par. 3 Bauweise

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
2. Für die Parzellen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Alle Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO, Art. 6 einzuhalten.

Par. 4 Stellung der baulichen Anlagen

Die dargestellten Firstrichtungen sind lediglich als Vorschlag zu betrachten.

Sämtliche Firstrichtungen sind giebel- oder traufständig zur Straße hin auszurichten.

Par.5 Gestaltung der Dachflächen

1. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.
2. Auch die dazugehörigen Garagen und Nebengebäude sind mit diesen Dachformen auszuführen.
3. Das gesamte Neigungsspektrum der Dachflächen kann zwischen 15-48° betragen.
4. Bei Pultdächern darf die Dachneigung max. 20° betragen.
5. Bei zweigeschossigen Häusern (gebaute zwei Geschosse) darf die Dachneigung max. 30° betragen
6. Es ist darauf zu achten, dass bei den Dächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
7. Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Dachdeckungs-Materialien sind nicht zulässig.
8. Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
9. Dachaufbauten und Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 1,0m zum First und einem Abstand von mindestens 1,50m zum Ortgang zugelassen. Es ist nur eine Gaubenart pro Grundstück zulässig.
10. Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Halbes der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.
11. Es sind nur Giebel-, Schlepp- und Walmdachgauben zulässig. Bei Giebel- und Walmdachgauben darf die Dachneigung des Hauptdaches unterschritten werden.
12. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
13. Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Fotovoltaik) sind zulässig.

Par. 6 Gestaltung der Fassaden und Außenwände

1. Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
2. Grundsätzlich sind auch Holzhäuser zulässig. Unzulässig sind Holzblockhäuser.

Par. 7 Kniestöcke

1. Bei eingeschossiger Bebauung ist ein Kniestock von 65cm, gemessen von Oberkante Rohboden Erdgeschossdecke bis Oberkante Fusspfette zulässig.
2. Bei zweigeschossiger Bebauung (gebaut zwei Geschosse) ist ein Kniestock nicht zulässig.

Par. 8 Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Die Fußbodenhöhe (Rohdecke) des Erdgeschosses darf bei den Parzellen P1, P2 und P3 max. 50cm über der Erschließungsstraße am Baugrundstück liegen. (Straßenhöhe am Schnittpunkt der östlichen Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie)
2. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (Rohdecke) für die Parzellen P4, P5, P6 und P7 darf max. 20cm über der Erschließungsstraße am Baugrundstück liegen (Straßenhöhe am Schnittpunkt der östlichen Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie)
3. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Parzelle 8 darf max. 45 cm über dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der östlichen (hangseitigen) Baugrenze liegen.
4. Die hangseitige Gebäudeaußenwand bei Parzelle 8 darf nur eingeschossig ausgeführt werden.
5. Das natürliche Gelände für die Parzellen zu Punkt 1, 2 und Punkt 3 darf weder durch Abgrabung noch durch Auffüllung um mehr als 0,5m verändert werden.

Ausnahmen sind nur im Einzelfall und in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig. Hierbei ist allerdings das Genehmigungsverfahren notwendig.

Par. 9 Stellplätze, Carports und Garagen

1. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen
2. Garagen und Carports sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Der Stauraum vor Garagen und Carports hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00m Tiefe zu betragen.
3. Nebenanlagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. (Schotterrasen oder Rasenpflaster mit 30% Fugenanteil)

Par. 10 Einfriedungen

1. Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,00m über Oberkante Straße bzw. Gehweg aufweisen.
2. Die Höhe der inneren Einfriedungen darf ebenfalls nur eine mittlere Höhe von 1,00m aufweisen. Die inneren Einfriedungen sind in der ortsüblichen Art und Weise auszuführen. (Holzzäune, Drahtzäune, Mauern usw.)
3. Sockel sind zur Sicherheit der Gehwege oder Straßenflächen nur bis zu einer Höhe von 5cm zulässig (über Gehweg oder Straße).

Par. 11 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Par. 11.1 Pflanzgebote

Je Grundstück ist mindestens 1 großkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen und sorgfältig zu unterhalten.

Geeignete Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche, Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

sowie alle heimischen Obstbaum-Hochstämme.

Bäume sind in folgender Größe zu pflanzen:

Hochstamm/Stammbusch, 2 x verpflanzt, 10 - 12 cm
Stammumfang.

Par. 11.2

Zur weiteren Bepflanzung der Grundstücke sind vor allem heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel (heimischer)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Euonymus europaeus -	Spindelstrauch, Pfaff.
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racem.	Traubenholunder
Sorbus torminalis	Eisbeerbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Sträucher sind in folgender Größe zu pflanzen:
2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Par. 11.3

Am östlichen Rand der Bebauung wird das Wohngebiet durch einen 5 m breiten, dicht mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzten Grünstreifen abgetrennt.

(Pflanzenauswahl nach Punkt 2).

Für den dauerhaften Unterhalt und die Bepflanzung wird die Gemeinde Sorge tragen.

Die Eingrünung des Baugebietes nach Nord-Osten hat durch einen 5 m breiten Grünstreifens zu erfolgen. Für die Bepflanzung und den dauerhaften Unterhalt ist Der Grundstückseigentümer verantwortlich.
(Pflanzenauswahl nach Punkt 2)

Alle durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.

Par. 12 Niederschlagswasser

1. Niederschlagswasser von Dachflächen sollen, wenn möglich, in Sickerschächten oder Rigolen versickert werden.
2. Oberflächenwasser von befestigten Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Straßen und Wege gelangen.
3. Die privaten und öffentlichen PKW-Stellplätze, sowie die privaten Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Sickerfähige Pflisterelemente „Drän“, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zu befestigen. Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise zulässig, wenn es aufgrund der Zweckbestimmung der Flächen erforderlich ist. Versiegelungsflächen sind auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.

Par. 13 Immissionen

Da der Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes im und am Rande des Dorfgebietes liegt, sind zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen möglich, welche als belästigend empfunden werden können.

Diese sind vor allem durch landwirtschaftliche Betriebsabläufe und Arbeiten auf den angrenzenden Feldern verursacht und müssen dauerhaft hingenommen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Arbeiten in der Landwirtschaft saisonbedingt auch an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit durchgeführt werden müssen.

Par. 14 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Glött, den

.....
Fritz Käßmeyer, 1. Bürgermeister

HINWEISE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11a, 86150 Augsburg, Te. 0821-35189; Fax. 0821-35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dillingen unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.