

Bebauungsplan "Hinteres Feldle - 4. Änderung"



Die Stadt Burgau, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, den folgenden Bebauungsplan

"Hinteres Feldle - 4. Änderung"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 8. November 2022, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen sowie der Begründung den Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“, Stadt Burgau bildet.

Die Begründung in der Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 8. November 2022, liegt dem Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“, Stadt Burgau bei.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 1. Änderung“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ geändert. Die durch den Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 1. Änderung“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 1. Änderung“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 2. Änderung“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ liegt, geändert und vollständig ersetzt.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 0,4** Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA 1 und WA 2 festgesetzt.
- IIIa** Im WA 1 sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (IIIa). Bei flächeneigenen Dächern bis maximal 15° Dachneigung ist das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten.
- II** Im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
- 1,0** Im WA 1 ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig.
- 0,8** Im WA 2 ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.

Staffelgeschosse müssen bei Einzelhäusern zu allen Seiten und bei Doppelhäusern zu mindestens zwei Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzt werden.

2. Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- ED** Im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind je Einzelhaus maximal fünf Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.
- In den mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

4. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Es werden keine Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude im WA 1 und WA 2 festgesetzt.
- Es werden keine Hauptfirstrichtung und keine Firstrichtung bei Garagen und Nebengebäuden im WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Dachgauben und Dachaufbauten im WA 1 und WA 2 entfällt.

Es wird kein Kniestock im WA 1 festgesetzt.

Kniestöcke bei Gebäuden mit zwei-geschossiger Bauweise im WA 2 sind unzulässig.

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 4. Änderung“, innerhalb dessen Grenze der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 1. Änderung“ geändert und ergänzt wird.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Öffentliche Grünflächen

6. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Sammelplatz für Reststoffsammelbehälter mit wasserdurchlässiger Befestigung entfällt.

7. Der Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 1. Änderung“ gelten unverändert fort.

8. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 2. Änderung“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ liegt, geändert und vollständig ersetzt.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan „Hinteres Feldle“, Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 2. Änderung“)
- Bestehende Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Geplante Grenzverlegung
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bemaßung
- Nutzungsschablonen

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollen entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:
Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)
45 dB(A): 4 m | 50 dB(A): 7 m | 55 dB(A): 13 m
Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.
Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A 3.3.5 noch tieffrequenz im Sinne TA Lärm A 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzes und Artenschutzes auf Grundlage des BNatSchG wird hingewiesen. Die Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot) nach § 44 BNatSchG sind zu prüfen und einzuhalten.

Die folgenden rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 1. Änderung“ gelten unverändert fort und werden als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen übernommen.

- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle - 1. Änderung“
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Bäume zu erhalten
- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen an den dafür festgesetzten straßenraumbezogenen Standorten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden.
- Nicht zu erhaltender Baum
- Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Es gelten die Abstandsflächen des Artikel 6 BayBO.

Als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind max. 1,0 m hohe, senkrechte Holzstatkengenzäune zulässig. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über der angrenzenden Erschließung zulässig.

Die Sockelhöhe für Gebäude wird mit max. 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Pflanzlisten für das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Obstbäume als Hochstamm (Altbewährte Lokalsorte)	

Es wird empfohlen, die Zufahrten zu den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder Ähnliches).

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden.

Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:

Fleisenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus max
Permuttstrauch	Koikwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Pfiadelplus coronarius
Salweide	Salix caprea
Flieder	Syringa vulgaris

Um die oberirdische Gebäudeausführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, welche Bäume im Rahmen der Baumaßnahme erhalten, nicht erhalten und neu gepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in der Sitzung vom 29. März 2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Juli 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. Juni 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2022 bis einschließlich 26. August 2022 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14. Juli 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. Juni 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2022 bis einschließlich 26. August 2022 beteiligt.

Die Stadt Burgau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 8. November 2022 den Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 8. November 2022 als Satzung beschlossen.

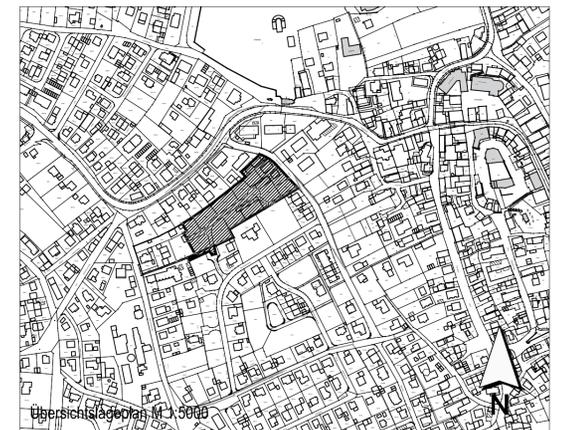
Stadt Burgau, den (Siegel) Martin Brenner, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ wurde ausgefertigt am

Stadt Burgau, den (Siegel) Martin Brenner, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Burgau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Hinteres Feldle - 4. Änderung“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Burgau, den (Siegel) Martin Brenner, Erster Bürgermeister



INDEX C
INDEX B
INDEX A
PROJEKT

Bebauungsplan "Hinteres Feldle - 4. Änderung" Stadt Burgau

AUFTRAGGEBER	Stadt Burgau
	Gerichtsweg 8 89331 Burgau

PLANER	Kling Consult GmbH
	Burgauer Str. 30 - 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 - Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de - www.klingconsult.de

PLANART	BEARBEITET: FRE	08.11.2022
	GEZEICHNET: LI	08.11.2022
	GEPRÜFT:	
	MASSSTAB: 1:1000	

Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen
Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen
Änderungen / Ergänzungen vom 8. November 2022

4612-405-KCK