



Gemeinde **BLINDHEIM**

4. Änderung

Bebauungsplan Wohngebiet „Wiesäcker“ in Wolpertstetten

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Textteil

und konsolidierte Fassung

Entwurf vom 22.11.2017

KAPFER INGENIEURE GMBH & CO.KG
OTTO-BRENNER-STRASSE 12 * 89407 DILLINGEN
TELEFON 09071/770070 * TELEFAX 09071/7700720



Die Gemeinde Blindheim erlässt aufgrund

- des § 13a Abs. 1 des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-I), sowie aller bis zum Verfahrensstand vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen,

die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wiesäcker“ in Wolpertstetten als

S A T Z U N G

Hinweis:

Konsolidierte Fassung der Satzung mit neuen und geänderten Festsetzungen der
4. Änderungen in blauer Schrift

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Büro Kapfer Ingenieure GmbH & Co.KG, Otto-Brenner-Straße 12, Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan im Maßstab 1:1000,
mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 entfällt (I+D)

3.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

3.3 Die Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die Geschosflächenzahl gibt an, wie viele qm Geschosfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

3.4 Zulässig sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser (ED).

Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind höchstens 2 (zwei) Wohnungen zulässig.

3.5 Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 11°-52° zulässig.

Garagen und Nebengebäude können in Dachform, Dachneigung und der Art der Dacheindeckung vom Hauptgebäude abweichen.

Flachdächer sind bei Nebengebäude zulässig.

4 Bauweise

4.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

4.2 entfällt

4.3 entfällt

4.4 Die Mindestabstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Dachform

Mit Ausnahme von Tonnen- und Flachdächern sind alle Dachformen auf Hauptgebäuden zugelassen. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte +/- 1,5m anzuordnen.

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Eindeckungen und Verkleidungen als beim Hauptgebäude zulässig.

5.2 Dachüberstand

Ortgang: 0,50 m

Traufe: 0,80 m

5.3 Firstrichtung

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind die Hauptfirstrichtungen frei wählbar. Für die am Hauptgebäude geplanten Anbauten sind Nebenfirstrichtungen zugelassen (Zwerchhäuser, Zwerchgiebel).

5.4 Dacheindeckung

Dacheindeckungen haben in rot bis rotbraunen oder dunkelgrau bis anthrazit farbigen Dachsteinen zu erfolgen

Der Farbton der Dacheindeckung bei Nebengebäude ist dem Hauptgebäude anzupassen. Blechdächer sind nur zulässig, wenn sie schallgedämmt sind.

5.5 Dachaufbauten und Dachliegefenster

Dachaufbauten sind nur auf Satteldächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Zulässig sind Gauben mit Satteldach oder Schleppgauben. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.

5.6 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

Zwerchgiebel oder Zwerchbauten sind zulässig.

Sie dürfen in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung vom Hauptdach abweichen. Auch Tonnendächer sind zulässig.

5.7 Kniestock

entfällt.

5.8 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Garagentor muss immer ein Abstand von mindestens 6,00 m vorhanden sein.

Die Stellplätze (Stauraum von 6,00 m) dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden, so dass eine ungehinderte Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.

Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und dem Carport muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachterrassen auf Grenzgaragen und Nebengebäuden an der Grenze sind unzulässig.

5.9 Gemeinsame Garagen an der Grundstücksgrenze

entfällt.

5.10 Anzahl der Garagen und Carports

Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen angerechnet, aber nicht die Stauräume davor.

6 Sonnenkollektoren und Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Solaranlagen auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

7 Gebäudehöhen

Die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,50 m gemessen von der zulässigen OK_EG_FFB (Oberkante-Erdgeschoß-Fertig-Fußboden).

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,75 m gemessen von der zulässigen OK_EG_FFB.

8 Lage des Erdgeschosses

Der Fußboden des Erdgeschoßes (Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)) darf nicht höher als max. 0,50 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Haus senkrecht zur Straße, liegen.

9 Gelände

Das künftige Gelände darf bis höchstens OK Fahrbahn aufgeschüttet werden.

10 Fassade

entfällt

11 Bauweise

entfällt

12 Einfriedungen

12.1 Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,10 m nicht überschreiten. Die höchst zulässige Sockelhöhe wird mit 0,30 m festgelegt.

12.2 Unterirdische Stützbauwerke aus Beton (Rückenkeil für die Befestigung der Betondielen bzw. der Pflastersteine) sind vom privaten Grundstückserwerber bzw. Grundstücksbesitzer zu dulden, diesbezüglich können keine Rechte geltend gemacht werden.

12.3 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

13 Hinweis zur Grünordnung

13.1 Öffentliche und private Grünflächen

13.1.1 Pflanzungsvorschlag: Bäume

Tilia Cordata	Winterlinde
Quercus pendunculata	Stieleiche
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus belulus	Hainbuche

Pflanzgrößen: 3 x verpfl., H = 350 - 400 cm

Stammumfang mind. 18 - 20 cm oder 20 - 25 cm

13.1.2 Sträucher

Strauchpflanzung ist in mind. 3er Gruppen mit einem Reihenabstand von 1.25m auszuführen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Cornus Mas	Kornelkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Weißer Hartriegel
Rosa canina	Wildrose

Die Pflanzung soll mit ca. 70% Sträucher und ca. 30% Bäumen hergestellt werden.

Pflanzgrößen: 2 x verpfl., H = 80 - 100 cm

a. [entfällt](#)

13.2 Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke

[entfällt](#)

14 Pflanzungen pro Grundstück

Pro Grundstück ist je 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. (z.B. Stieleiche, Linde, Esche, Eberesche, Hainbuche und alle heimischen Obstsorten).

15 Pflanzungen unterhalten

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Allgemeine Festsetzungen

16 Immissionen

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen die folgenden Anforderungen erfüllen:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämm-kulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen u. insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sowie Lärmbelästigungen ausgehen.

Versickerungsanlagen

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll flächenhaft über die bewachsene Bodenzone (Oberboden) oder gleichwertigen Filteranlagen versickert werden.

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 Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind ggf. zu beachten.

17 Denkmalschutz / Bodenfunde

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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. 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten.

18 Verordnungen und Auflagen für das Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, Einzugsgebiet der Gewinnungsanlage der Bayerischen Rieswasserversorgung, Trinkwassergewinnung Schwenningen.

Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung für die öffentliche Wasserversorgung des Fassungsgebietes Schwenningen der Bayerischen Rieswasserversorgung vom 28.11.2012 ist zu beachten.

Bei der am 21.03.2013 durchgeführte Bohrung beim Feldkreuz Richtung Berghausen (Abstand zum Plangebiet ca. 200 m) wurde bis zu einer Tiefe von 5 m kein Grundwasser angetroffen.

Laut Auskunft der Bayerischen Rieswasserversorgung (Hr. Hiltner, Februar 2017) beträgt auf Basis der Auswertung der BRW-Vorfeldmessstellen der Abstand des Grundwassers von Geländeoberkante im Baugebiet bei sehr hohem Grundwasserstand ca. 8 m.

Der Abstand von mind. 2 m zur Gründungssohle von Wohngebäuden mit normaler Kellertiefe ist somit eingehalten.

Nur für Einzelbauvorhaben mit Gründungstiefen größer 3 m, gemessen ab Oberkante Gelände, ist ein Antrag auf Befreiung nach § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung bei Landratsamt unter Vorlage ausreichender und ordnungsgemäßer Unterlagen zu beantragen.

Sämtliche Abwässer sind in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten, dies gilt auch für Regenwasser welches nicht breitflächig versickert werden kann. Bei Versickerungen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Es ist zu beachten, dass die Nutzung des Grundwassers bzw. der Erdwärme zu thermischen Zwecken nicht erlaubt ist.

19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, rechtsverbindlich.

20 Verfahrensvermerke und Unterschriften

Änderungsbeschluss: 14.02.2017

Der Gemeinderat von Blindheim hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 03.12.2013 (3. Änderung) für das Wohngebiet „Wiesäcker“ in Wolpertstetten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" am2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit

Gemäß § 13a Satz 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11.2017 bis 08.12.2017 der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gegeben. Bedenken und Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss, Auslegung:

Der Gemeinderat Blindheim hat in seinen Sitzungen vom dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesäcker" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. Paragraph 13a BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 4. Änderung (gem. Paragraph 13a BauGB) in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB vom bis in Blindheim öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Anhörung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich im Gemeindespiegel der Wochenzeitung "extra" bekannt gegeben.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss:2018

Der Gemeinderat Blindheim hat die 4. Änderung den Bebauungsplan „Wiesäcker, (gem. Paragraph 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gem. Paragraph 3, Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am2018 als Satzung (Paragraph 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung (gemäß Paragraph 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß Paragraph 10 Abs. 3 Baugesetzbuch durch Veröffentlichung im Gemeindespiegel der Wochenzeitung „extra“ am2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit schriftlichem Teil liegt seit dieser Zeit während der, Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des Paragraphen 44 sowie der Paragraphen 214 und 21 BauGB ist hingewiesen worden.

Blindheim, den2018

.....
Jürgen Frank, 1.Bürgermeister