Bebauungsplan
"Hühle Süd - 3. Änderung" mit integrierter Grünordnung

Die Gemeinde Gundremmingen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.IS.2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet - Hühle Süd - als Satzung.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kläng Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der mit Bekanntmachung vom ..... in Kraft getretene Bebauungsplan „Hühle-Süd" in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 17.09.2001) und 2. Änderung (in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 26.03.2004) wird gemäß dieser Satzung in der Fassung vom ..... geändert.
Mit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hühle Süd" treten die 1. und 2. Änderung außer Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. 0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

4. (0,8) — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

5. IIa — Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II a, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

6. E — nur Einzelhäuser zulässig
   ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

7. Baugrenze

8. SD — Satteldach
   PDgl — gegenläufiges Pultdach

Als Dachform sind für Hauptgebäude Sattel- und gegenläufige Pultdächer zulässig.

Die Dachform von Nebenanlagen und Garagen ist freigestellt.

9. DN_{SD} max. 48° DN_{Pdgl} max. 30° — Maximal zulässige Dachneigung in Verbindung mit der Dachform

Eingangsüberdachungen sind von diesen Einschränkungen freigestellt.

10. Die längere Hauptgebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.

11. GH_{SD} max. 10,1 m GH_{Pdgl} max. 9,0 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe von Hauptgebäuden in Verbindung mit der Dachform

Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die mittlere Straßenoberkante derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient.

Die Höhe der Straße ist lotrecht von der Mitte der Hauptgebäudeseite, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, zu messen.

Hiervon abweichend muss im Bereich der Flur-Nr. 249/3, 253 und 1228/16 lotrecht von der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Grundstücksgrenze gemessen werden.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (höchster Punkt der Oberkante Dachhaut).

12. WH_{SD} max. 4,5 m WH_{Pdgl} max. 5,0 m — Maximal zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden in Verbindung mit der Dachform

Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen und Garagen beträgt 3,0 m.

Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer mit Oberkante (OK) Dachhaut gemessen. Es wird an der Gebäudetraufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

13. RFH_{max} 1,0 m, RFH_{min} 0,6 m, RFH_{min} 0,3 m — Maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens von Hauptgebäuden und Garagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die mittlere Straßenoberkante derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient.

Die Höhe der Straße ist lotrecht von der Mitte der Hauptgebäudeseite, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, zu messen.

Hiervon abweichend muss im Bereich der Flur-Nr. 249/3, 253 und 1228/16 lotrecht von der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Grundstücksgrenze gemessen werden.

14. Die maximale Kniestockhöhe bei Satteldachhäusern beträgt 1,0 m. Die Kniestockhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer mit Unterkante Sparren gemessen. Es wird an der Gebäudetraufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Obergeschoss-Rohfußbodenoberkante.

15. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Dachgauben sind nur bei einer DN von 35° und mehr zulässig. Die Oberkante (OK) der Gaube muss mind. 0,5 m unter der OK des Hauptfirstes liegen.

16. Zwerchhäuser sind zulässig. In diesen Fällen ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe zulässig. Die Oberkante (OK) des Zwerchhauses muss mind. 0,5 m unter der OK des Hauptfirstes liegen.

Die Dachneigung (DN) des Zwerchhauses muss der DN des Hauptgebäudes entsprechen. Zwerchhäuser sind nur bei einer DN des Hauptgebäudes von 35° und mehr zulässig.

17. Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig bis 1,0 m zulässig. Bei dieser Festsetzung gelten Balkonaußenkanten als Außenwände.

18. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Beim gegenläufigen Pultdach sind ausnahmsweise abweichende Neigungen zulässig.

19. An Fassaden sind nur Außenputze in hellen, gedeckten Farben oder Holz zulässig.
Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in abgetönten Farben zulässig. Bei gegenläufigen Pultdächern sind hiervon abweichend Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend beschichtet) sind.

20. Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 20 m² sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

21. Die Giebelbreite der Nebenanlagen und Garagen darf max. 9,0 m betragen.

22. Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung der Nebenanlage oder der Garage nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

23. Zwischen Garage oder überdachtem Stellplatz und öffentlicher Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

24. Es sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Baugrundstück auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

25. Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m unter dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante des Hauptgebäudes zulässig.

26. Stützwände sind mit einer maximalen Höhe von 0,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der kleinste zulässige Abstand zwischen Stützmauern über dem natürlichen Gelände und Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m.

27. Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

28. Flächenversiegelungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.

29. öffentliche Grünfläche

Die Flächen sind mit Baum- und Straucharten der festgesetzten Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist eine Mindestpflanzdichte von 1 Baum je 100 m² einzuhalten.

30. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bei natürlichem Abgang der Bäume oder bei Fällung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind die Bäume zu ersetzen.

31. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

Diese Flächen sind mindestens zu 50% mit Baum- und Straucharten der festgesetzten Pflanzlisten zu bepflanzen.

32. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hecken sind mit Arten der festgesetzten Pflanzliste herzustellen.

33. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Entlang der Erschließungsstraßen sind Arten der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen einzuhalten. Der Pflanzstandort kann frei gewählt werden.

34. Straßenbegrenzungslinie

35. Landwirtschaftlicher Weg

36. Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Aufbau eines Waldrandes in einer Breite bis zu 10 Meter-

In einem 10 m breiten Streifen sind Waldflächen herzustellen. Innerhalb dieses Streifens dürfen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt einzelne Bäume gefällt werden. Das Entwicklungsziel ist ein höhenmäßig gestufter Vegetationsaufbau mit einem gebuchtet verlaufenden Waldsaum.

37. Pflanzliste:

Großkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula mit Ballen
Esche	Fraxinus excellsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm	

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis Var.
Kriechspindel	Euonymus Var.
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge	Lonicera Var.
Wilder Wein	Parthenocissus Var.

Sträucher
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia
Flieder	Syringa vulgaris - Hybriden

38. Fläche für Wald

39. Anpflanzen von Laubbäumen

40. Anpflanzen von Strauchgruppen

41. Fläche für Versorgungsanlagen
   Elektrizität
   Antennenmast

42. Verbindliche Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude

43. Verbindliche Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude - wahlweise

44. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Maß der baulichen Nutzung

45. 10,0 — Maßzahl in Meter

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vorgeschlagene Form der Baukörper

2. (L) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme Landschaftsschutzgebiet innerhalb Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder"

3. Grundstücksgrenzen

4. Hauptgebäude - Bestand

5. Nebengebäude - Bestand

6. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe	Bauweise
maximale Gebäudehöhe i.V. mit der Dachform	maximale Wandhöhe i.V. mit der Dachform
Max. zulässige Dachneigung i.V. mit der Dachform	

7. 489,0 — Natürliches Gelände: Höhenlinie in Metern über NN (Bestandsvermessung vom 08.09.2010)

8. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9. 1228/28 — Flurstücksnummer

10. TS — Transformatorenstation Nr. 179A "Hochbehälter"

11. Der Schutzbereich beidseits 1,0 m des 20 kV-Erdkabels Y1 ist von Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

12. Unterflurhydrant

13. Der Untergrund ist als nicht ausreichend versickerungsfähig einzustufen. Dies ist bei der Niederschlagswasserentsorgung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Grauwasser zu nutzen. Aufgrund der mangelhaften Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss die Zisterne mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

14. Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, altbewährte Sorten) wird empfohlen.

15. Es wird empfohlen, auf die Anpflanzung von gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbtriebige Arten zu verzichten.

16. Es wird empfohlen, Stützwände in Natursteinmaterialien herzustellen und Stützwände nicht auf die Grundstücksgrenze zu setzen.

17. Es wird empfohlen, aus Gründen der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere bei Einfriedungen auf Mauersockel zu verzichten. Als Material für die Einfriedungen sollte Holz gewählt werden.

18. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 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. 1 DSchG).
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

19. Zur Minimierung des Waldbrandrisikos sind die gesetzlichen Vorgaben des Waldrechtes, z.B. die Einrichtung von Funkenflugschutzvorrichtungen an Kaminen bis zu einem Abstand von 100 m vom Waldrand zu berücksichtigen.

20. Die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz und zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat von Gundremmingen hat in seiner Sitzung vom 15.03.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hühle Süd" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2011 in der Zeit vom 11.04.2011 bis 11.05.2011 stattgefunden.

c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2011 bis 11.05.2011 beteiligt.

d) Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2011 bis 04.08.2011 im Rathaus der Gemeinde Gundremmingen öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2011 bis 04.08.2011 beteiligt.

g) Die Gemeinde Gundremmingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2011 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am ..... .

Gemeinde Gundremmingen, den .....

.....
W. Mayer, 1. Bürgermeister

Siegel

h) Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Gundremmingen, den .....

.....
W. Mayer, 1. Bürgermeister

Siegel

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATIV	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A					

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:
Gemeinde Gundremmingen

PROJEKT TITEL: PROJECT TITLE:
Bebauungsplan
"Hühle Süd - 3. Änderung"
mit integrierter Grünordnung

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.: PROJECT NO.: 8144 25
MASSTAB: SCALE: 1:1000

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 20 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

BEARBEITER: PRINCIPAL:	GOE	DATUM DATE
GEZEICHNET: DRAWN BY:	LIHL	07.06.2011
GEPRÜFT: CHECKED BY:		07.06.2011
ZEICHNUNG NR: DRAWING NO:		