Bebauungsplan "Südlich der Anhofer Straße II", Stadtteil Autenried

Die Stadt Ichenhausen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"Südlich der Anhofer Str. II"

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling 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.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Umgrenzung von Flächen mit Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen ab Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Baurecht mit Bedingungen)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur zulässig, sofern der landwirtschaftliche Betrieb auf Grundstück Fl.Nr. 168, Gem. Autenried (Viehhaltung) mit seinen auf das Plangebiet einwirkenden Geruchs- und Lärmemissionen die genehmigte Nutzung aufgegeben hat.

3. 10,0 — Maßzahl in Metern

4. WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

5. 0,35 — max. Grundflächenzahl

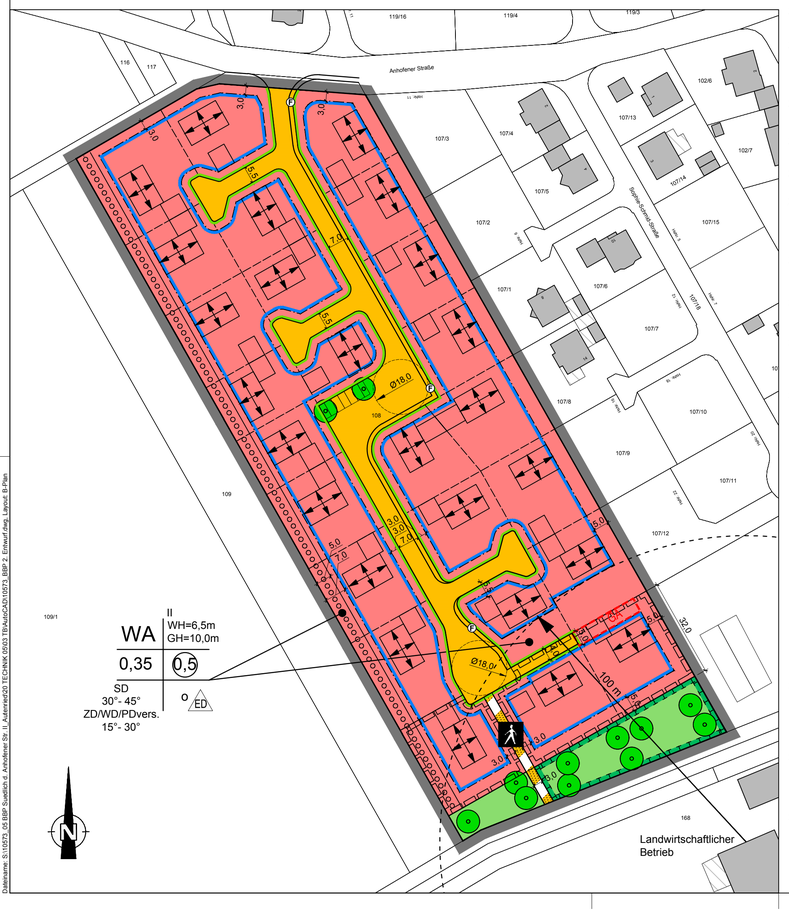
6. (0,5) — max. Geschossflächenzahl

7. II — max. 2 Vollgeschosse
Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

8. WH=6,5m — max. Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer/Oberkante Dachhaut. Gemessen wird an der Gebäudetraufseite. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.

9. GH=10,0m — max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.

10. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,4 m überschreiten.



11. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Abgrabungen sind bis max. 50 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

12. SD/ZD/WD/PDvers. — Satteldach, Zeltdach, Walmdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.

13. SD 30° - 45° — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
ZD/WD/PDvers. 15° - 30° — Zeltdach/Walmdach/versetztes Pultdach
Der Mindestversatz bei versetzten Pultdächern muss 1 m in der Vertikalen betragen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstes. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstes des versetzten Pultdaches. Der First darf in der Horizontalen maximal 0,5 m nach rechts oder links von der Mittelachse des Gebäudes (Firstlinie) abweichen.

14. Hauptfirstrichtung

15. o — offene Bauweise

16. ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

17. Baugrenze
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, mit Ausnahme auf der als "Umgrenzung von Flächen für Garagen" gekennzeichneten Fläche. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

18. Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen innerhalb derer auch Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

19. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte.

20. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

21. Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Widerkehren überschritten werden.

22. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.

23. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

24. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, Mauern sind nicht zulässig. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über OK Gelände zulässig.

25. öffentliche Straßenverkehrsfläche

26. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

27. Straßenbegrenzungslinie

28. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

29. öffentliche Grünfläche

30. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

31. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m², Strauch-Baum-Verhaltnis 15:1

32.

Artenauswahl "Ortsrandeingrünung"			
Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):	
Winterlinde	Tilia cordata	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Haselnuß	Corylus avellana
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stiel-Eiche	Quercus robur	Liguster	Ligustrum vulgare
Birke	Betula pendula	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Walnuß	Juglans regia	Schlehe	Prunus spinosa
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):		Hundsrose	Rosa canina
Feld-Ahorn	Acer campestre	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus		
Wildkirsche	Prunus avium		
Wildapfel	Malus sylvestris		
Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)			

33. Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen
Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste "Ortsrandeingrünung" zu verwenden.

34. Je Privatgrundstück ist mindestens ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen. Es gelten die Mindestqualitäten und Obstbaumarten gemäß der Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten" unter den Hinweisen.

35. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - extensive Wiese
- Wieseneinsaat z. B. Rieger-Hofmann Nr. 06 und 07 o.ä.
- Mahd der Wiesenflächen max. 2x pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes
- keine mineralische oder organische Düngung

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 245 — Flurstücksnummer

2. vorhandene Grundstücksgrenzen

3. geplante Grundstücksgrenze

4. 2 — bestehende Gebäude

5. geplante Haupt- und Nebengebäude

6. F — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Gehweg/Fußweg

7. 100 m — Mindestabstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb Fl.Nr. 168, Gem. Autenried und dem allgemeinen Wohngebiet (Immissionsschutz)

8. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

9. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

10. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.

11. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücksflächen zu versickern.

12. Es wird empfohlen eine Brauchwasserzisterne auf den privaten Grundstücksflächen für den Eigengebrauch und hinsichtlich einer zeitlich verzögerten Niederschlagswasserabgabe anzulegen.

13. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").

14.

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14):	Heimische Beersträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung"
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	
Bäume der Artenliste "Ortsrandeingrünung"	

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat/Bauausschuss von Ichenhausen hat in der Sitzung vom 27.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 öffentlich im Rathaus in Ichenhausen ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Ichenhausen öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates/Bauausschuss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

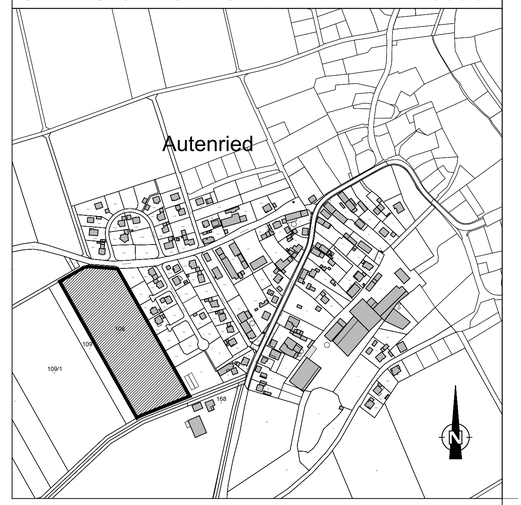
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Ichenhausen, den .....
(Siegel)
.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluß wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Ichenhausen, den .....
(Siegel)
.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



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

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:
Stadt Ichenhausen

PROJEKTTITEL:
PROJECT TITLE:
Bebauungsplan "Südlich der Anhofer Straße II", Stadtteil Autenried

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:
2. Entwurf

PROJEKT-NR.:
PROJECT NO.: 10573 05

MASSSTAB:
SCALE: 1 : 1000

BEARBEITER:
PRINCIPAL: KAI

DATUM DATE

GEZEICHNET:
DRAWN BY: HL — 29.10.2018

GEPRÜFT:
CHECKED BY:

ZEICHNUNG NR:
DRAWING NO:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

Druckdatum: 16.11.18
DIN A0 (1189x841mm + 1,0 cm²)
Dateiname: S:\10573_02 BBP Südlich d. Anhofener Str. II_Autenried\20 TECHNIK\05\03 TB\Arch\CAD\10573_BBP 2. Entwurf.dwg, Layout: B-Plan