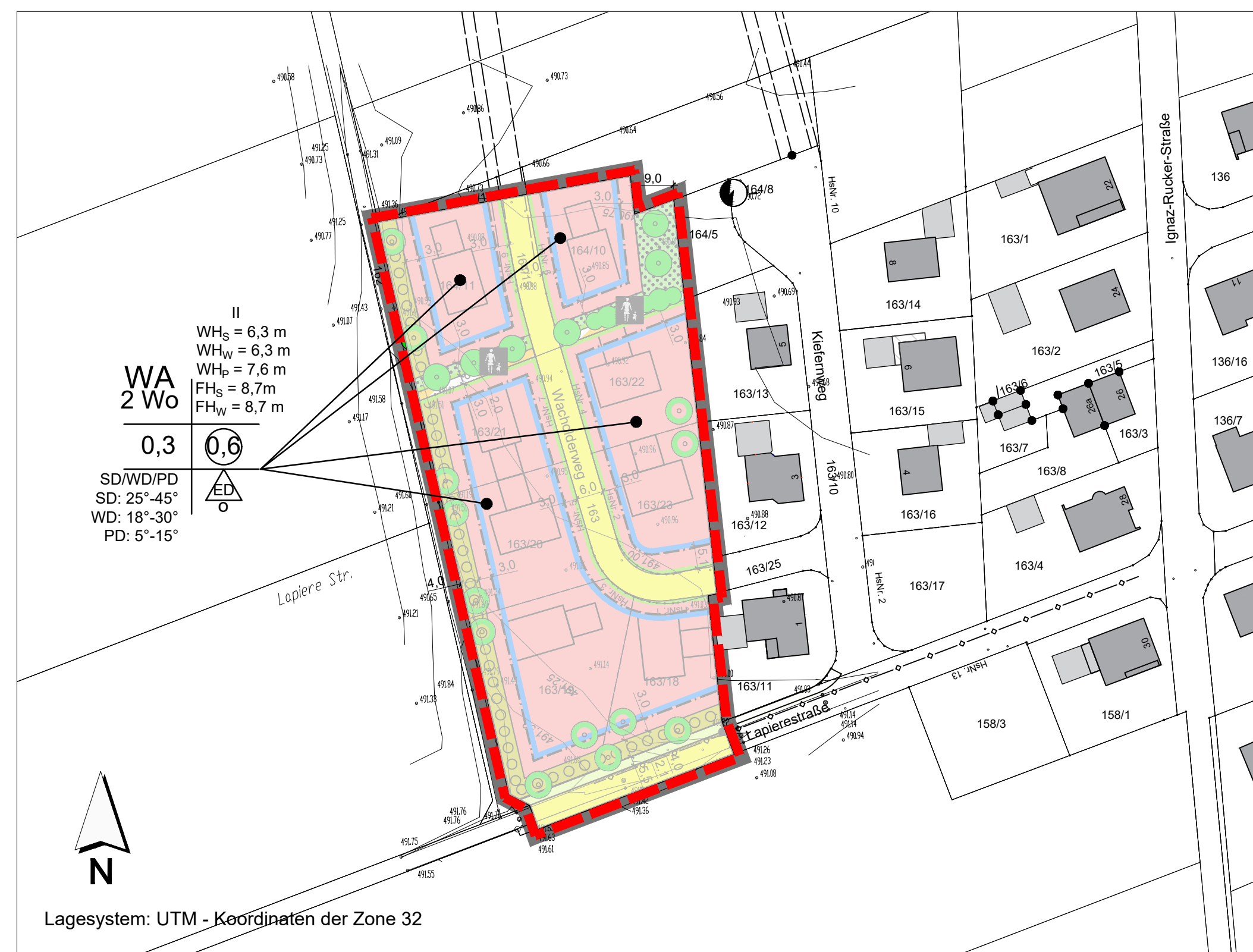


# Bebauungsplan "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn 1. Änderung



Die Stadt Ichenhausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauzustandverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

## "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn 1. Änderung

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.02.2020, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Änderungsbebauungsplan dar, der zusammen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig seit 17.11.2017 gilt.

## I. 1. Änderung

### A - Zeichenerklärung und Textliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, innerhalb dessen der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig seit 17.11.2017 geändert und ergänzt wird.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig seit 17.11.2017. Soweit die 1. Änderung nachfolgend keine Festsetzungen sowie Hinweise, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen trifft, gilt der genannte rechtskräftige Bebauungsplan fort (siehe II).

- Die textlichen Festsetzungen der zulässigen maximalen Wandhöhen (vgl. II., Ziff. A 8 und 9) werden wie folgt geändert:

WH<sub>S</sub> = 6,3 m max. Wandhöhe Satteldach  
WH<sub>W</sub> = 6,3 m max. Wandhöhe Walmdach

- Folgende textliche Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird ergänzt:

FH<sub>S</sub> = 8,7 m max. Firsthöhe Satteldach  
FH<sub>W</sub> = 8,7 m max. Firsthöhe Walmdach

- Die textliche Festsetzung über zulässige Dacheindeckungen (vgl. II., Ziff. A 17) wird wie folgt geändert:

Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten und rotbraunen Farbönen sowie mit grauen, engobierten Dachziegeln zulässig. Nicht zulässig sind graue lasierte und glasierte sowie schwarze Dachziegel.

- In der Planzeichnung werden die zulässigen maximalen Wandhöhen für Satteldächer und Walmdächer gemäß I., Ziff. A Nr. 2 geändert und die zulässigen maximalen Firsthöhen für Satteldächer und Walmdächer gemäß I., Ziff. A Nr. 3 ergänzt.

### B - Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

1.	Art der baulichen Nutzung Anzahl der zulässigen Wohnungen	Zahl d. Vollgeschosse max. Wandhöhe nach Dachform max. Firsthöhe nach Dachform	Füllschema der Nutzungsschablone
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
	zulässige Dachform und Dachneigung	zulässige Bauweise	

## II. Nachrichtlich: Bebauungsplan "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Ortsteil Oxenbronn, rechtskräftig seit 17.11.2017

### A - Zeichenerklärung und Textliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn, rechtskräftig seit 17.11.2017. Soweit die 1. Änderung keine Festsetzungen sowie Hinweise, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen trifft (vgl. I.), gilt der rechtskräftige Bebauungsplan fort.

- Maßzahl in Meter

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Anzahl der zulässigen Wohnungen

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

- Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

- ersetzt durch 1. Änderung (vgl. I., Ziff. A Nr.2)

- ersetzt durch 1. Änderung (vgl. I., Ziff. A Nr.2)

- WH<sub>S</sub> = 7,6 m max. Wandhöhe Pultdach

- Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer/ Oberkante Dachhaut gemessen. Bei Satteldächern wird an der Gebäudetraufseite gemessen. Bei Walmdächern wird am höchsten Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenmauer/ Oberkante Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Wandhöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

- Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 20 cm überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

- Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe Erdgeschoss-Rohfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,30 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

- SD/WD/PD Zulässige Dachform Satteldach/Walmdach/Pultdach

- Zeltdächer, als Sonderform des Walmdaches, sind zulässig. Krüppelwalmdächer, als Sonderform des Walmdaches, sind unzulässig.

- Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig.

- ersetzt durch 1. Änderung (vgl. I., Ziff. A Nr. 4)

- SD: 25° - 45° Zulässige Dachneigung für Satteldächer

- WD: 18° - 30° Zulässige Dachneigung für Walmdächer

- PD: 5° - 15° Zulässige Dachneigung für Pultdächer

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

- Baugrenze

- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Es sind mind. 2 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Wiederkehre sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. In diesen Fällen ist die Überschreitung der festgesetzten max. Wandhöhe zur Errichtung der Wiederkehre zulässig.

- Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn

- Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

- Straßenbegrenzungslinie

- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten und öffentlichen Flächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung (Bestandteil der Begründung) und die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien (vgl. Begründung) sind dabei zu beachten.

- Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 0,5 cm Fuge, Rasengittersteine) zu erstellen.

- Öffentliche Grünfläche - Freiflächen

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

- Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

- Anpflanzen von Laubbäumen / Obstbäumen auf öffentlichen Grünflächen. Zu den öffentlichen Grünflächen - Mulden / Rigolen ist ein Mindestabstand von 3 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stammmittelpunkt einzuhalten.

- Anpflanzen von Laubbäumen auf privaten Flächen. Ein Verschieben der festgesetzten Bäume ist zulässig, sofern die festgesetzte Gesamtanzahl je Grundstück eingehalten wird.

- Anpflanzen von Strauchgruppen

- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten; geeignete Arten und Pflanzqualitäten vgl. Begründung. Die Mindest-Pflanzqualität bei Bäumen beträgt: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm (bei Obstbäume 10 - 12 cm).

- Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Holzstaketenzäune, Stahlgitterzäune, sowie Drahtzäune jedoch nur in Kombination mit vorgepflanzten Hecken zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 1,10 m. Die Hecken dürfen höher als die Zäune sein. Zaunsockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind so zu errichten, dass ein Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante besteht.

- Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Die Oberkante der Gaube muss zum Hauptfirst (höchster Punkt des Daches) einen Abstand von min. 1,0 m betragen. Dachgauben sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

### B - Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Höhenlinien mit Angabe der Höhe (m üNN)

- Bestand - Höhenkoten (m üNN)

- Flurstück-Nr.

- Bestehende Grundstücksgrenze

- Trafostation LEW

- LEW 20 kV Stromkabel unterirdisch (P 13 b Bestand). Der Schutzstreifen beträgt 1 m beidseitig der Leitungstrasse und ist von Babauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Haus Nummer

- Geplante Stellung Haupt- und Nebengebäude

- Geplante weitere Erschließung

- Ortsdurchfahrtstafel

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

- Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf in einer Größenordnung von 2672 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Abbuchung vom Ökokonto auf den Flächen Grundst. Flur-Nr. 471, Gemarkung Oxenbronn im Rahmen des Storchensprogrammes hergestellt.

- Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und im Randbereich mit freiwachsenden, standortheimischen Hecken zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstamm, altbewährte Sorte) wird empfohlen.

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen hat in der Sitzung vom 17.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 i.V. m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

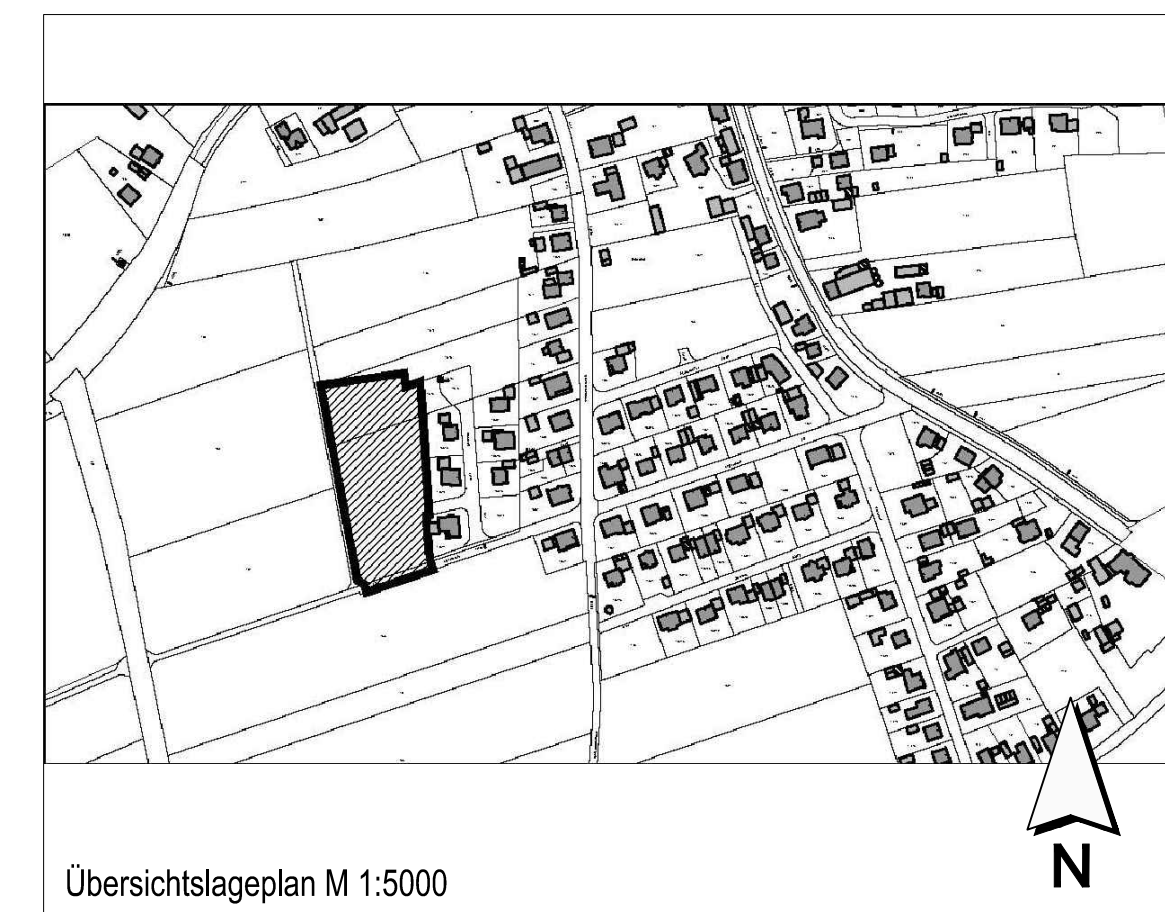
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

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

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 Ichenhausen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C

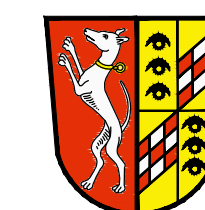
INDEX B

INDEX A

PROJEKT

## Bebauungsplan "Westlich der Ignaz-Rucker-Straße II", Stadtteil Oxenbronn, 1. Änderung

AUFTRAGGEBER



Stadt Ichenhausen

PLANNER

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

Entwurf

BEARBEITET: MM 17.02.2020

GEZEICHNET: ZE 17.02.2020

GEPRÜFT:

MASSSTAB: 1:1000

2578-405-KCK