

GEMEINDE ETTRINGEN

LANDKREIS UNTERALLGÄU

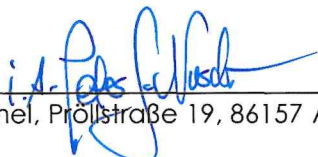


BEBAUUNGSPLAN 'ÖSTLICH DER LINDENRINGSTRASSE'

ORTSTEIL SIEBNACH

TEXTTEIL

Fassung vom 17.04.2023


Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Ettringen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2023 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Siebnach der Gemeinde Ettringen, bestehend aus den Fl.Nrn. 155/1, 156, 94 und 145 (Teilflächen Lindenringstraße) sowie 167 (Teilfläche Feldweg), Gemarkung Siebnach, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.04.2023, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 17.04.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Areal wird dabei gemäß Darstellung in der Planzeichnung zonierte in die Teilbereiche WA1 und WA2.

- 2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Außerdem wird ein Mindestwert für die GFZ festgesetzt.

WA1 (nur Einzelhäuser zulässig): GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,50 / mind. 0,1

WA2 (nur Doppelhäuser zulässig): GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,60 / mind. 0,2

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs. 6 Satz 2 BayBO und Wintergärten ist bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zugelassen sowie um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO.

- 3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

- 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

- ## 4.2 Haustypen (Hauptgebäude) als E

H1 A $II = E + D$ - Erdgeschoß mit Dachgeschoß

Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß

- Satteldach, Dachneigung 35°-45°
- Kniestock max. 1,00m
- Firsthöhe max. 9,00m

H2 A (11)

- Erdgeschoß mit Obergeschoß

zwei Vollgeschosse zwingend

- Satteldach / Walm- bzw. Zeltdach
- Dachneigung 15-25°
- Firsthöhe max. 8,0m

Haustypen (Hauptgebäude) als D

H1 B $II = E + D$ - Erdgeschoß mit Dachgeschoß

Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß

- Satteldach, Dachneigung 35°-45°
- Kniestock max. 1,20m
- Firsthöhe max. 10,00m

H2 B (II)

- Erdgeschoß mit Obergeschoß

zwei Vollgeschosse zwingend

- Satteldach / Walm- bzw. Zeltdach
- Dachneigung 15-25°
- Firsthöhe max. 8,0m

Die Haustypen H1 A und H2 A sind nur im WA1 zulässig, die korrespondierenden Haustypen H1 B und H2 B nur im WA2.

- ### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

OK RFB EG

- maximal 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte

Garagen und Nebengebäude:

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße) und Privatgrundstück

Firsthöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

4.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 550 m² und pro Doppelhaushälfte auf 320 m² festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

4.5 Abstandsflächen

Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

4.6 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund bis maximal zur OK FFB zulässig.

Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses (z.B. Lichtgräben o.ä.) sind nur auf der straßenabgewandten Seite auf maximal der Hälfte der Wandlänge zulässig.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung**5.1 Dachformen und -deckung**

Zulässig sind für Hauptgebäude symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie z.B. Gauben, Vordächer, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen und andere Materialien zulässig (Glas, Zinkblech etc.).

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° (H1 a/b) zulässig bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist ebenfalls eine Gesamtbreite von max. ½ der Dachlänge zulässig.

5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Hauptgebäude sind mit ihrer Ausrichtung parallel bzw. rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze vorzusehen. Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

5.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

5.4 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

6.1 Stellplatznachweis

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 5,0m vorzusehen, sog. 'Stauration'. Dieser Stauration darf nicht eingefriedet werden und gilt nicht als Stellplatz.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Auf Flachdächern von Garagen ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind außerdem als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung). Hier ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und im den Flächen der Ortsrandeingrünung.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig und außen an der Grundstücksgrenze zu errichten, also auch außerhalb der Ortsrandeingrünung.

Generell sind Einfriedungen kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Metallzäune (z.B. Stabgitter-) oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich des Ortsrandes auch Maschen- drahtzäune bis max. 1,0m.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grün- und Gartenflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdenarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

c) Gartenflächen

Die Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Größere flächige ungestaltete Schotter-/Kiesflächen sind zu vermeiden.

7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtstnahe Baum, sog. Hausbaum, von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 1 unter 7.6. Es gilt der Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden.

7.4 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und mindestens zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Die Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten; Anzahl und Position der Bäume in der Planzeichnung gelten als Anregung und sind verschieblich; Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 2 unter 7.6.

7.5 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen mit Pflanzbindung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
- eingestreut alle 10-15 m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2xv., h=60-100 cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste 1.

7.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Haus-)Bäume und Sträucher

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)
 Holz-Birne (*Pyrus communis*)
 Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
 Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
 und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Pflanzliste 2 öffentliches Grün

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

7.7 Allgemeine Festsetzungen

Die Pflanzplanung für Flächen mit Pflanzbindung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial ist generell nachzuweisen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit des Wohngebäudes zu erstellen.

Als Fertigstellungstermin von Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit des letzten Gebäudes einzuhalten.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft

8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

8.2 Ver-/Entsorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über die kommunale Kläranlage, die die Abwässer aufnehmen kann.

8.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

9. Immissionsschutz

Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kom-

pressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

10. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Ettringen hat am 24.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2022 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 07.12.2022 in der Zeit vom 16.12.2022 bis 17.01.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 15.12.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 17.04.2023 behandelt und abgewogen.

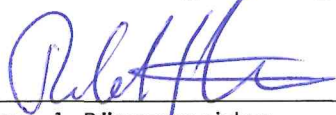
Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 17.04.2023 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am 26.6.2023 ausgefertigt.

Gemeinde Ettringen, den 26.6.2023



Sturm, 1. Bürgermeister



Siegel

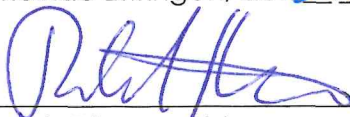
Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Östlich der Lindenringstraße" wurde am 26.6.2023 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

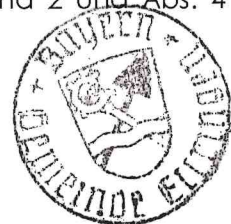
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Ettringen, den 26.6.2023



Sturm, 1. Bürgermeister



Siegel

Hinweise**Immissionsschutz**

Es wird auf die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen, die gerade bei Erntewetter auch vor 6 Uhr in der Früh und nach 20 Uhr am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Außerdem wird auf den westlich des Baugebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Mulden-, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

