

# GEMEINDE ETTRINGEN

---

## LANDKREIS UNTERALLGÄU



## BEBAUUNGSPLAN "AN DER HOCHSTRASSE"

### TEXTTEIL

Fassung vom 18.01.2021

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'i. d. P. Josef Tremel', is written over a horizontal line.

---

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 18.01.2021 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand des Kernortes Ettringen, bestehend aus den Fl.Nrn. 2617, 2618, 2619 (Teilfläche), 2620, 2240/1 (Fläche für Natur und Landschaft), 2195/3 (Teilfläche, Hochstraße) und 170/3 (Teilfläche, Meisterweg), Gemarkung Ettringen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.01.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 18.01.2021 sowie als Anhang der Pflege- und Entwicklungsplan für die Fl.Nr. 2240/1.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 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.

WA: GRZ = 0,40 GFZ = 0,50 (nur Einzelhäuser zulässig)

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### 3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen 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) in offener Bauweise zulässig.

#### 4.2 Haustypen (Hauptgebäude)

**H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß  
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß  
- Satteldach, Dachneigung 35°-45°  
- Kniestock max. 1,00m  
- Firsthöhe max. 9,00m

- H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
 zwei Vollgeschosse zwingend  
 - Satteldach / Walm- bzw. Zelddach  
 - Dachneigung 15-25°  
 - Firsthöhe max. 8,0m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

#### 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/Gehweg) und Privatgrundstück

##### **Firsthöhe:**

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

#### 4.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

### 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

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.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer 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) 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.

#### 5.3 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. 'Stauraum'. Dieser Stauraum 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. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung).

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

#### 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.

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

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich des Ortsrandes auch Maschendrahtzäune.

### 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 "Erdarbeiten" 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. Größerflächige 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
- 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"  
Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtstnahe 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. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.
- 7.4 Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.  
Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 2 unter 7.5. Die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.5 Ortsrandeingrünung (Grünflächen mit Pflanzbindung)  
Südlich der Bauflächen ist zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt, Gestaltung gemäß Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist (Anhang), Entwicklungsziel: Streuobstwiese.
- 7.6 Pflanzlisten  
Pflanzliste 1 Hausbäume  
(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*)  
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 Zu erhaltende Gehölzstrukturen  
Die mit Planzeichen festgesetzte Gehölzstruktur im Westen des Geltungsbe-  
reichs ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Pflegeschnitte dürfen nur  
außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also von 1. Oktober bis 28. Februar). Sol-  
len Großgehölze entnommen werden, sind diese vor der Fällung auf etwaige  
Biotopstrukturen zu überprüfen. Sollten Biotopstrukturen festgestellt werden, ist  
das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft

- 8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung  
Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Nie-  
derschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zu-  
zuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.  
Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem  
eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.
- 8.2 Versorgung  
Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fern-  
sprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität  
bestimmt sind, sind unzulässig.
- 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 Mindest-  
abstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

| Schalleistungspegel der Wärmepumpe<br>LWA in dB | Mindestabstand in m |
|---|---------------------|
| 45  | 4                   |
| 50  | 7                   |
| 55  | 13                  |

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzu-  
halten.

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kom-  
pressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln  
sind nicht zulässig.

**10. Verfahrensvermerke**

## Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Ettringen hat am 14.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Hochstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 29.10.2020 in der Zeit vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 05.11.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 18.01.2021 behandelt und abgewogen.

## Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan "An der Hochstraße" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 18.01.2021 als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan "An der Hochstraße" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am 21.4.2021 ausgefertigt.

Gemeinde Ettringen, den 21.4.2021

Sturm, 1. Bürgermeister



## Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "An der Hochstraße" wurde am 21.4.2021 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 21.4.2021

Sturm, 1. Bürgermeister

