

SATZUNG

der Stadt Burgau über den Bebauungsplan für das Gebiet

„Frühlingstraße II“ in Limbach

in der Fassung vom 02. März 2021

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1 8), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird in den Teilen A) Text und B) Planzeichnung wie folgt aufgestellt:

A) Text:

§ 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet „Frühlingstraße II“ im OT Limbach der Stadt Burgau, gilt die vom Architekt und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Peter Weigelt, Burgau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und in der Fassung vom 02. März 2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist dem Bebauungsplan die Begründung, der Ausgleichsflächenplan und der Grünordnungsplan jeweils i.d.F.v. 02. März 2021

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die mit WA1 und WA 2 gekennzeichneten Gebiete werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß = 0,4.
3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß = 0,8.
3.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß: im Teil WA1 II a im Teil WA2 II
3.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.
3.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bauordnungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen/Carports die senkrecht zur Grundstücksgrenze aufgestellt werden haben zur Grenze/Fahrbahn einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Garagen/Carports die parallel zur Grundstücksgrenze aufgestellt werden haben zur Grenze/Fahrbahn einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

§ 4 BAUWEISE

4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Im Teil WA1 des Geltungsbereiches sind Kniestockhöhen bis maximal 1,5 m zulässig. Im Teil WA2 des Geltungsbereiches sind Kniestockhöhen bis maximal 2,0 m zulässig. Als Kniestockhöhe wird festgelegt: Schnittpunkt Oberkante Rohfußboden/Außenkante Außenwand bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

§ 6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB
Einprägung des Baugebiets / private Grünflächen
Es sind Hecken aus heimischen Wildsträuchern zur Einprägung vorgesehen. Die Einprägung dient auch als Straußenschutz bei Arbeiten auf den angrenzenden Feldern.
Die Pflanzung erfolgt bei dem 5 m breiten Regeln 2-3-reihig im Dreieckverbund, wobei die stärker wachsenden Sträucher sinngemäß ins Bestandsinnere zu setzen sind.

Zu verwenden sind einheimische, bodenständige Laubbücher in einer Mindestqualität von v. Str., 3 Tr. (60-100 cm) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 3 m².

Artenauswahl:

- Verwendung verschiedener Arten aus folgender Pflanzliste: (Sinngemäß darf die Liste mit heimischen Wildsträuchern erweitert werden)
Sträucher (v. Str., 3 Tr., 60-100 cm)
Kornelrösche Cornus mas
Hainbuche Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Pflaflenhüchen Eonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnittmaßnahmen sind in der Vegetationsruhe von 01.10. - 28.02. durchzuführen.

Durchgrünung des Baugebiets

Strukturgebende Bäume und Hecken auf Privatgrund

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sie den Grundstückserwerbenden die bestmögliche Freiheit in Aufbau und Gestaltung ihrer Grundstücke gewährleisten sollen. Nichtsdestotrotz ist es, nicht nur im Bezug einer bestmöglichen Einbindung des Gebiets in die Landschaft, sondern auch im Hinblick auf die Schaffung von Biotopen für nicht scheue Arten wichtig, gliedernde Strukturen auch innerhalb des Areals zu verwickeln.

Hierzu ist die Pflanzung eines Laubbaums je neu ausgewiesenen Grundstück festgesetzt. Die Pflanzung ist langfristig zu erhalten, ggf. nachzupflanzen. Mindestqualität der Bäume ist Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Stammumfang in 1 m Höhe von 16-18 cm.

Nachfolgende Pflanzliste gibt mögliche Arten wieder. Die Liste darf sinngemäß erweitert werden.

- Rot-Buche - Fagus sylvatica
Winter - Linde - Tilia cordata
Feld - Ahorn - Acer campestre
Berg - Ahorn - Acer pseudoplatanus
Stiel - Eiche - Quercus robur

Bei Pflanzung von Hecken ist festgesetzt, dass sie aus einheimischen Gehölzen bestehen muss. Fremdländische Gehölze wie z.B. Thuja, auch in Sorten, sind ausdrücklich nicht zulässig.

Nachfolgende Pflanzliste gibt mögliche Arten wieder. Die Liste darf sinngemäß unter Beachtung heimischer Gehölze erweitert werden.

- Rot-Buche - Fagus sylvatica
Hainbuche Corylus avellana
Feld - Ahorn - Acer campestre
Liguster Ligustrum vulgare
Buxus - Buxus sempervirens
Eibe Taxus baccata

Strukturgebende Bäume entlang öffentlicher Straßen

Sinngemäß ist durchschnittlich alle 30 m ein Baum entlang der Straßen zu setzen. Die Qualität der Bäume ist als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Zur optimalen Erhaltung der Baumplanung wird auf die Vorgaben der FLL und ZIV-Vegtra-Mü, speziell zu tragfähigen Vegetationsschichten im Verkehrsraum, verwiesen.

Folgend aufgeführte Pflanzliste darf sinngemäß erweitert werden. Die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau rät derzeit auch zur Verwendung nicht heimischer Arten im Straßenverkehrsraum, da sich diese häufig besser auf die azonal und extrazonalen Verhältnisse entlang der Straßen einstellen können und so mischer Arten im Straßenverkehrsraum, da sich diese häufig besser auf die azonal und extrazonalen Verhältnisse entlang der Straßen einstellen können und so im „gestreuten“ Umfeld des Straßenraums zudem auch nicht, bzw. deutlich weniger anfällig auf die zwischenzeitlich weltweit eingebrachten Schadorganismen reagieren.

Insgesamt ist bei der Baumwahl darauf zu achten, Bäume, bzw. deren Sorten zu wählen, die für den Straßenverkehrsraum geeignet sind, d.h. tendenziell eher schlank und hoch wachsend.

- Bäume:
Hainbuche - Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Feld - Ahorn - Acer campestre
Ulme - Ulmus 'Lobel'
Winter - Linde - Tilia cordata
Berg - Ahorn - Acer pseudoplatanus
Stiel - Eiche - Quercus robur

§ 7 Flächen für Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurde vom Fachbüro Bekon in Augsburg eine „Schalltechnische Untersuchung“ mit der Bezeichnung „LA 18-152-G03-03“ vom 12.08.2020 erstellt.

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsäume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer nachts zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist, ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestaltet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften nachts nicht geeigneten Fassaden sind dem Plan Nr. 19.5 des Lärmgutachtens zu entnehmen. Dieser wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können im Bausort der Stadt Burgau, Gerichtsweg 8, 89331 Burgau während den allgemeinen Sprechzeiten im Rathaus Zimmer 7 zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiv- mäßig gesichert hinterlegt (Nr.16.1. Schaltdataten)

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morseltstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

§ 8 Darstellungen der Ausgleichsmaßnahmen

Die Darstellungen und beschriebenen Maßnahmen des Ausgleichsflächenplans EA 1 in Fassung vom 02.03.2021 werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB dem Bebauungsplan „Frühlingstraße II, zugeordnet

§ 9 SONSTIGES

Darf wo der Bebauungsplan „Frühlingstraße II“ Flächen umfasst, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frühlingstraße II“ liegen, treten für diese Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Frühlingstraße II“ der vorgenannte Bebauungsplan außer Kraft.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Frühlingstraße II“ im OT Limbach der Stadt Burgau tritt gemäß § 10 BauGB (3) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Burgau, den (Martina Wenni-Auinger, 2. Bürgermeisterin)

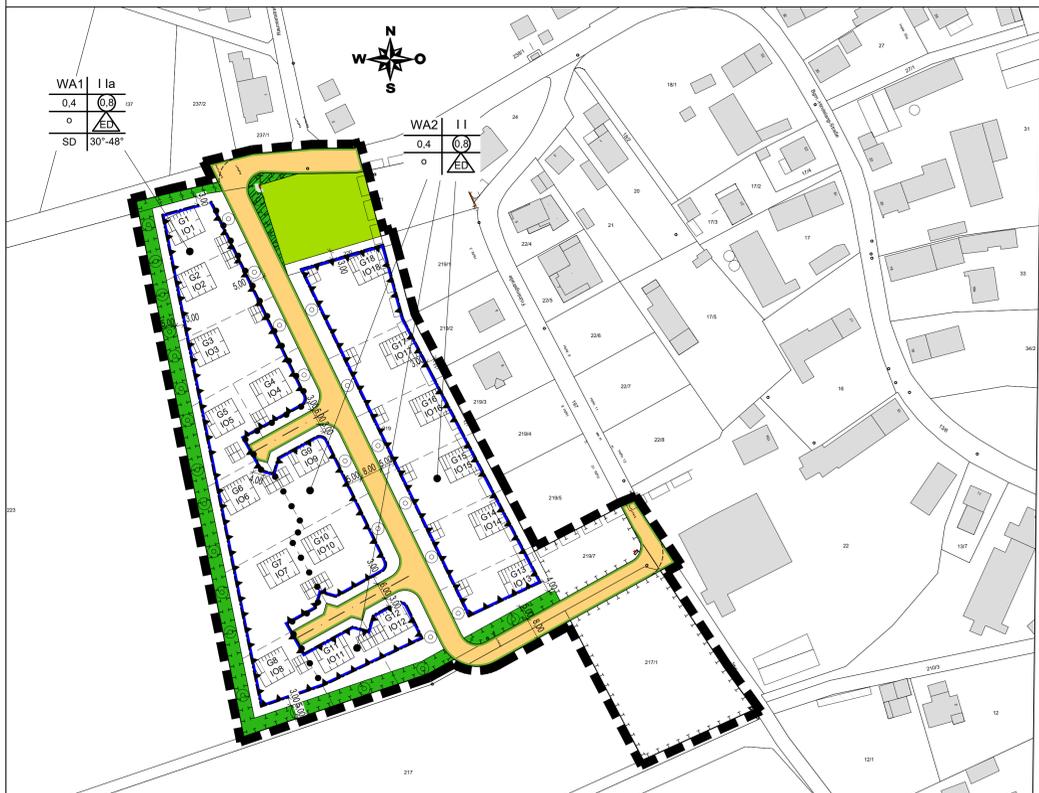
Der Planfertiger: Christopher Weigelt B.Eng

Burgau, den (Martina Wenni-Auinger, 2. Bürgermeisterin)

h) Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgau, den (Martina Wenni-Auinger, 2. Bürgermeisterin)



ZEICHENERKLÄRUNG

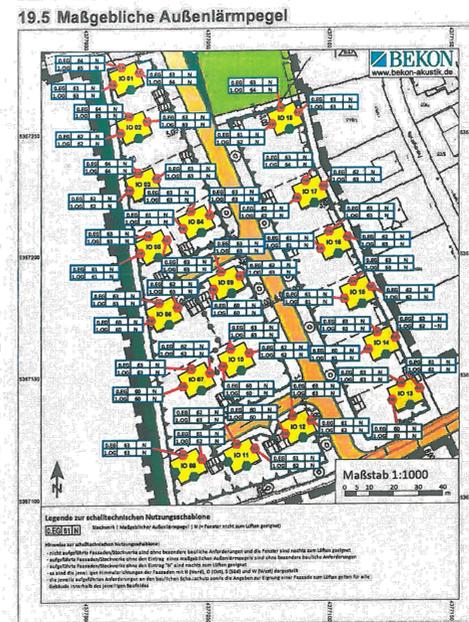
Zeichnerische Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet
0,4 Grundflächenzahl GRZ (hier max. 0,4)
0,8 Geschossflächenzahl GFZ (hier max. 0,8)
II a max. zul. Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude G1- G8, 2. Geschöß im Dach
II max. zul. Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude G9- G18
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Landschaftliche Flächen
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Bemaßung in Meter (hier z.B. 10,00 Meter)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
festgesetzte Ausgleichsfläche
Fläche mit Nutzungsbeschränkung und oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Abgrenzung der unterschiedlichen Maße der Nutzung zu pflanzende Bäume
Nutzungsschablone
SD Satteldach
ED Einzel- und Doppelhäuser
o offene Bauweise

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
12314 Flurstücksnummer
Gebäude G1-G18
Immissionsort IO1 - IO18
Garagenstandort
vorhandene Gebäude
Grenze benachbarter Bebauungspläne mit Überschneidungsbereich

Titel: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Frühlingstraße II“ in Limbach
Datum: 12.08.2020 Bezeichnung: LA18-152-G03-04 Seite: 42 von 43 Seiten



Verankerung / Bodenverfestigung/Regenwasserückhaltung/Landwirtschaft

Bodenverfestigungen sollten auf den zwingend erforderlichen Umfang reduziert werden. Auf entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. Schotterrasen, Rosenquellsteine, Pflaster mit breiter Rosenfuge, Spurwege usw. wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für den Bereich von Stellflächen sowie Zufahrten. Die Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt nach den Grundsätzen der DWA-Merkblätter A138 und M153. Das auf privaten wie auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit die Wasserdrückfähigkeit des Bodens es erlaubt, versickert werden. Hierzu sind Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung wie Sickermulden, Sickerrohren und/oder Sickerschächte vorzusehen. Ist keine oder nur eine teilweise Versickerung möglich, werden Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung so dimensioniert, dass genügend retentionsvolumen für eine zeitverzögerte Einleitung in einen Vorfluter oder die Mischwasserkanalisation möglich wird. Diese Rückhaltung muß den aktuellen Empfehlungen der DWA entsprechend dimensioniert und geplant werden. Die Detailplanung der Niederschlagswasserbeseitigung ist für private Flächen mit dem Baugesuch vorzulegen. Für die öffentlichen Flächen sind die Nachweise und Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsplanung auszuarbeiten.

Zur Regenwasserückhaltung ist auf jedem Baugrundstück eine entsprechende Zisterne/Sickerschacht nach DIN 1989 ein zu bauen. Die Gebäude G5, G6, G7, G8 und G11 müssen ihre Abfallbehältnisse selbst zur Haupterschließungsstraße befördern.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Auffälligkeiten des Bodens die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, unverzüglich der zuständigen Bodenenschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) anzuzeigen sind (Mitteilungspflicht gem. Artikel 1 / Artikel 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Zu Tage tretende Bodendenkmäler sind meldspflichtig und bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) anzuzeigen (Mitteilungspflicht gem. Artikel 8 Abs. 1 / Artikel 8 Abs.2 BayDSchG).

Es wird auf mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauverwer zu prüfen.

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in der Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frühlingstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 24.03.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 öffentlich ausgelegt.

c) Für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 24.03.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 13.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 durchgeführt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 29.09.2020 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 öffentlich ausgelegt.

e) Für den Entwurf des Bebauungsplans „Frühlingstraße II“ in der Fassung vom 29.09.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 14.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 durchgeführt.

f) Die Stadt Burgau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.03.2021 den Bebauungsplan „Frühlingstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2021 als Satzung beschlossen.

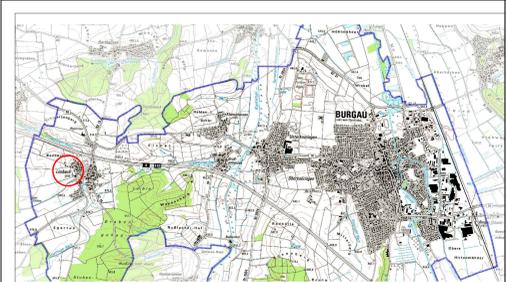
g) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Burgau, den (Martina Wenni-Auinger, 2. Bürgermeisterin)

h) Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgau, den (Martina Wenni-Auinger, 2. Bürgermeisterin)



Project: Frühlingstraße II Bebauungsplan
Bauherr: Stadt Burgau vertr. durch Hr. 1. Bgm. Martin Brenner
Gerichtsweg 8 89331 Burgau
Telefon 08222 / 4006-0 Telefax 08222 / 4006-50
Planbezeichnung: Fassung vom 02.03.2021
Planinhalt: PLANZEICHNUNG
Plannummer: E1
Maßstab: 1 : 1.000
Gezeichnet: Erwin Lauter Datum: 02.03.2021
Bearbeitet: Christopher Weigelt Datum: 02.03.2021
Geprüft: Peter Weigelt Datum: 02.03.2021
architekten & ingenieure planungsbüro peter weigelt
Kirchplatz 4 89331 Burgau
Tel.: 08222 / 411 600 Fax: 08222 / 411 602
pweigelt@weigeltwab.de cweigelt@weigeltwab.de
Blattgröße: 1.320 x 0.594 m = 0.784 m²