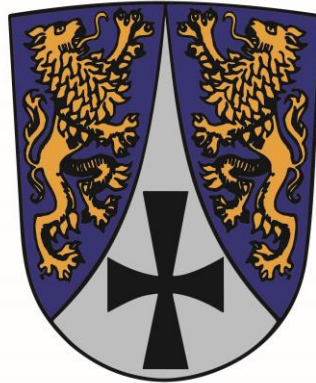


GEMEINDE ZÖSCHINGEN



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Bei den Flecken – 6. Änderung und Teilaufhebung“

Textteil - Satzung

Plandatum: 12.08.2019

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Zöschingen,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Tobias Steinwinter,
Erster Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Zöschingen diese Aufstellung des Bebauungsplans „Bei den Flecken - 6.Änderung und Teilaufhebung“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Zöschingen, den _____

Tobias Steinwinter, Erster Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

Stand Liegenschaftskataster: November 2018



Luftbild Zöschingen
(Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 15.11.2018)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Geltungsbereich	4
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)	4
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
4.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
5.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)	5
6.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	6
7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
8.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)	6
9.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	7
10.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
11.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
12.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	7
13.	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	7
14.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
15.	Entwässerung von Dach- und befestigten Hofflächen	8
16.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	8
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)	9
1.	Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	9
2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81. Abs. 1 BayBO)	9
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen (Art. 81. Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	10
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	11
1.	Bodendenkmäler, Bodenfunde (Art. 8 Abs. 1 DSchG)	11
2.	Duldung Von Immissionen der Landwirtschaft	11
3.	Einleitung von Niederschlagswasser	11
4.	Oberflächenwasserabfluss	12

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Bei den Flecken - 5.Änderung“. Eine geringfügige Anpassung an die veränderte Verkehrssituation im Süden wurde vorgenommen.

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Bei den Flecken – 5. Änderung“ außer Kraft. Die textlichen Festsetzungen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan werden übernommen.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

3.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

3.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

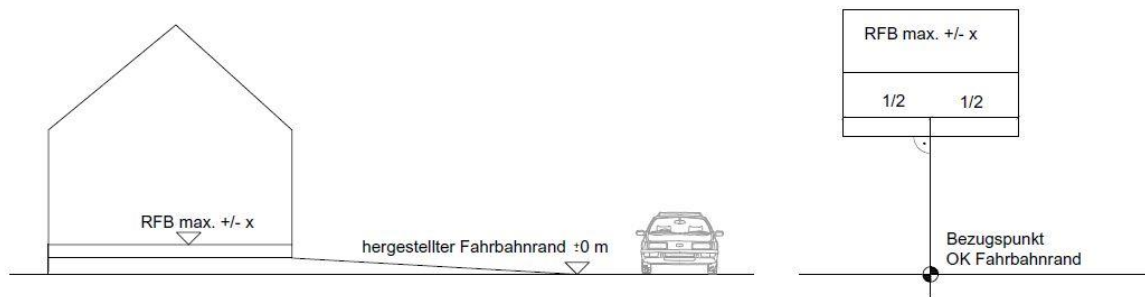
4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

WA Im WA darf die talseitige Wandhöhe der Gebäude des Haustyps 1 im Mittel höchstens 5,50 m und für Gebäude der Haustypen 2, 3, 4 und 5 im Mittel höchstens 7,10 m betragen, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das natürliche Gelände ist möglichst unverändert zu belassen.

WA 1 Senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gemessen, wird die Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe (RFB) talseitig auf maximal +X m und bergseitig auf maximal +X m über fertiger Straßenhöhe der in Ost-West-Richtung verlaufenden Anliegerstraßen (OK Randstein am Baugrundstück) festgelegt.

An den Wendepunkten ist der angrenzende Eckpunkt derselben maßgebend. Das Maß X ist im zeichnerischen Teil eingetragen.



5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 3 NR. 2 I.V.M. § 18 BAUNVO)

5.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen Erdgeschoss-Rohfußboden und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach, versetztem Pultdach und Flachdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) / Attika.

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp

Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48°, WH maximal 4,00 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprüngen und Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,00 m.

Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH der niedrigeren Wand maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m. Die talseitige Wandhöhe darf maximal 6,40 m betragen.

Haustyp 3

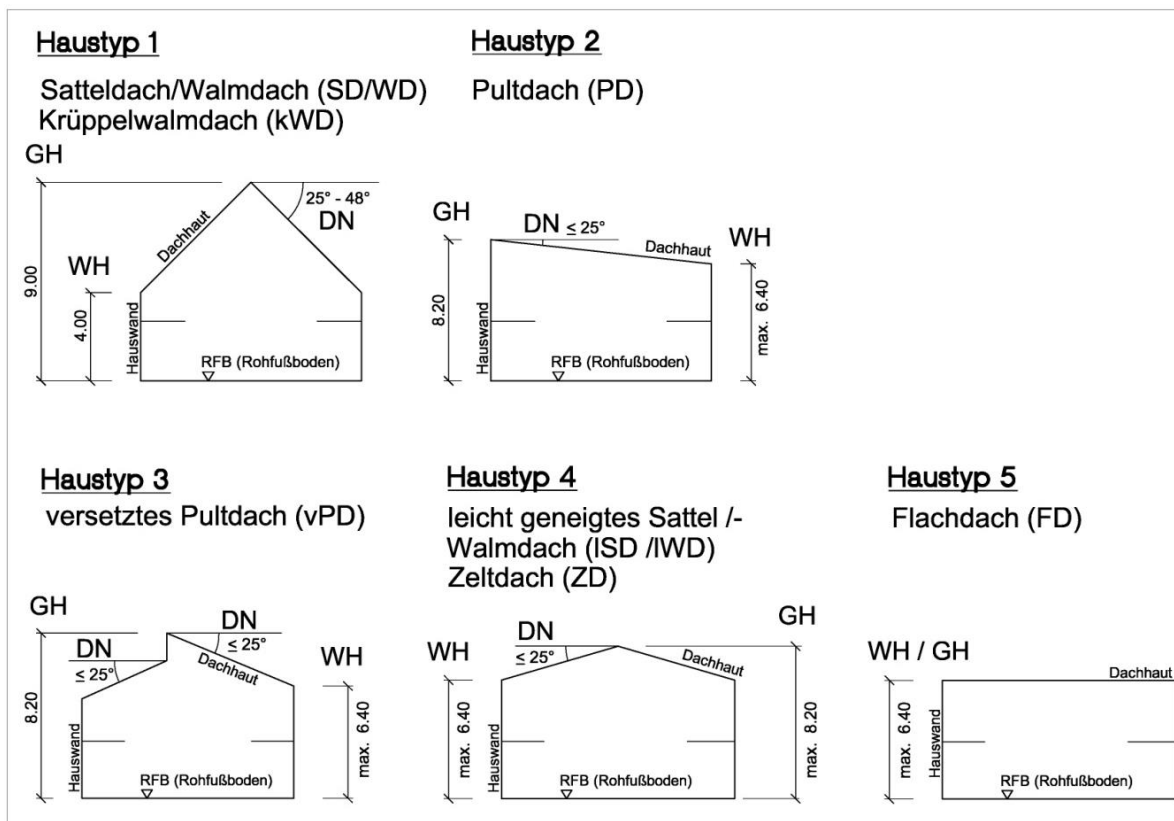
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 4

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.



6. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu erstellen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

8. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze

Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche.

Bei Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen und Grünflächen einzuhalten.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

9. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtfelder: Im zeichnerischen Teil sind Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Nutzungen wie z.B. Stellplätzen und Lagerflächen freizuhalten.

10. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen festgesetzt.

11. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Planeinschrieb festgelegt.

12. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen für die Wasserwirtschaft sind gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.

13. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

14. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1 Festsetzung für öffentliches Grün

Gemäß Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Bei Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume: z.B. Stiel-Eiche, Rot-Buche, Berg-Ahorn, Esche, Eberesche, Hainbuche, Spitz-Ahorn, Obstbäume

Sträucher: z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

14.2 Festsetzung für privates Grün

Je Baugrundstück sind mindestens 3 heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

15. ENTWÄSSERUNG VON DACH- UND BEFESTIGTEN HOFFLÄCHEN

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.

16. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

1. ABSTANDSFLÄCHEN (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

2. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81. Abs. 1 BayBO)

2.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Flachdach auszuführen (vgl. Schema Punkt A.5.2)

Satteldächer / Walmdächer / Krüppelwalmdächer

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.

Pultdächer

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Versetzte Pultdächer

Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Flach geneigte Satteldächer / Walmdächer / Zeltdächer

Es sind nur leicht geneigte Walmdächer / Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Flachdächer

2.2 Dachgauben

Dachgauben in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben oder Dreiecksgauben sind erst ab 35° Dachneigung, Zwerchdächer und Seitengiebel ab 25° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,50 m. Breitere Gauben in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind je Dachseite in einer Breite zwischen 1,50 m und max. 2/3 der Trauflänge nur einmal zulässig. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Giebel- und Dreiecksgauben, Seitengiebel und Zwerchdächer ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

2.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Gebäuden mit einer Dachneigung > 25° parallel zur Dachschräge auszuführen. Wandkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

2.4 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen oder grauen (incl. anthrazit) Farbtönen herzustellen. Gründächer sind zugelassen und werden insbesondere auf Flachdächern und flach geneigten Dächern empfohlen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (Art. 81. Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Ausnahmsweise sind in Hanglagen als Abgrenzung zur Straße Stützmauern zulässig, max. Höhe 1,0 m; Aufschüttungen über anstehendem Gelände sind bei Stützmauern nicht erlaubt.

3.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER, BODENFUNDE (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis, sowie deren Tierhaltungen, können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

3. EINLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen. Zur Prüfung der Erlaubnisfreiheit wurde ein Programm für das Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) erstellt. Das Programm BEN (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) ist im Internetangebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter:

- Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser)
- Programm BEN.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

4. OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS

Aufgrund der hier vorliegenden Hanglage ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-).