

Markt Jettingen-Scheppach



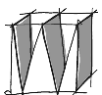
Bebauungsplan

**„Allerheiligenstraße - Änderung und
Erweiterung“**

ENTWURF

Satzung

in der Fassung vom 31. März 2025



architekten und ingenieure
planungsbüro

peter weigelt

kirchplatz 4
89331 burgau

telefon 0 82 22 / 411 600

Seite 1

SATZUNG

des Marktes Jettingen-Scheppach für den

Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“

in der Fassung vom 31. März 2025

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch ein Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) und des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1 B), zuletzt geändert durch § 12 und § 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I hat der Marktgemeinderat 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 „Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung“ im OT Scheppach der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach gilt der vom Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Peter Weigelt, Burgau, ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31. März 2025, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die ausgewiesenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Aufgrund des geringen Gebietsumfanges sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.



§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß = 0,3

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß = 0,3

3.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß: 1

3.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

3.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau-nutzungsverordnung (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 Allerheiligenstraße einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

§ 4 BAUWEISE

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

4.2 Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten werden zugelassen.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Im Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 42 Grad zulässig. Der Dachüberstand darf 0,50 m nicht überschreiten. Vordächer können auch mit einem Pultdach ausgebildet werden.

5.2 Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgaube zulässig. Die Summe der einzelnen Gauben auf einer Seite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

§ 6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB

Eingrünung des Baugebiets / private Grünflächen

Es sind Hecken aus heimischen Wildsträuchern zur Ortsrandeingrünung im Norden und Osten festgesetzt. Die Eingrünung dient auch als Staubschutz bei Arbeiten auf den angrenzenden Feldern. Zusätzlich werden erforderliche und umfangreiche, private, freiwillige Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan werden Bestandteil dieses Bebauungsplans und die erforderliche Artenauswahl mit Pflanzliste ist mit dem Landratsamt Günzburg – Bereich Gartenkultur und Landschaftspflege - abzustimmen

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



§ 7 SONSTIGES

Dort wo der Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ Flächen umfasst, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße“ liegen, treten für diese Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ der vorgenannte Bebauungsplan außer Kraft.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Versickerung/Bodenversiegelung/Regenwasserrückhaltung/Bodenschutz/ Landwirtschaft/Ver- und Entsorgung

Bodenversiegelungen sollten auf den zwingend erforderlichen Umfang reduziert werden. Auf entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Rasenfuge, 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 Wasserdurchlässigkeit des Bodens es erlaubt - versickert werden. Hierzu sind Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung wie Sickermulden, Sickerrigolen und/oder Sickerschächte vorzusehen. Ist keine oder nur eine teilweise Versickerung möglich, werden Anlagen der Niederschlagswasserversickerung 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschossen dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster und Kellereingangstüren sollten wasserdicht und mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

Die Wasserversorgung erfolgt mit Anschluss an die vorhandene und ausreichend dimensionierte, gemeindliche Wasserleitung in der Allerheiligenstraße.

Die Abwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an die vorhandene und ausreichend dimensionierte, gemeindliche Abwasserleitung in der Allerheiligenstraße.

Zur Regenwasserrückhaltung ist auf jedem Baugrundstück eine entsprechende Zisterne/Rückhalteschacht mit einem Rückhaltevolumen von 6 m³ nach DIN1989 einzubauen.

Die Bewohner müssen ihre Abfallbehältnisse selbst zur Allerheiligenstraße befördern.

Im Baugenehmigungsverfahren sind der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach die Ergebnisse der Bodenbeprobung mit Schadstoffanalyse und ein Bodenmanagementplan vorzulegen.

Es wird empfohlen, für jedes Baugrundstück ein Baugrundgutachten zu erstellen. Bisher liegt eine geotechnische Stellungnahme zur allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerung vor.

Im Bereich des Bebauungsplans verläuft eine 1-kV-Freileitung der LEW die zurückgebaut werden muss. Dies ist in der Planzeichnung unter Hinweise entsprechend dargestellt.

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

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

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



§ 8 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ im OT Scheppach der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach tritt gemäß § 10 BauGB (3) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Jettingen-Scheppach, den

(Siegel)

.....
Christoph Böhm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

.....
Christopher Weigelt, Planfertiger

