



Nutzungshinweise und rechtliche Hinweise

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dieser Internetseite können Sie Bebauungspläne des Landkreises Günzburg einsehen. Die hier abrufbaren Bebauungspläne sind alle bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Diese Anwendung dient - im Sinne des Bürgerservice - als Erstanlaufseite, bei der sich die Nutzenden über Bauleitpläne der Kommunen im Landkreis Günzburg informieren können. Diese Dienstleistung ersetzt nicht die Rechtsverbindlichkeit der Originalpläne. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte kann nur der Originalplan der örtlich zuständigen Kommune sein.



Der Landkreis Günzburg weist ausdrücklich darauf hin, dass der Umgang und das Lesen dieser Bebauungspläne mitunter sehr schwierig und kompliziert sein können. Beispielsweise ist es möglich, dass

- für Grundstücke mehrere Bebauungspläne gelten,
- neben den Bebauungsplänen auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten,
- einzelne Regelungen aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten,
- einzelne Regelungen mit einem anderen Bebauungsplan geändert wurden.

In der Regel sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen. Im Zweifel sollten Sie sich fachkundig beraten lassen. Auskünfte über Bebauungspläne erteilen Ihnen auch die örtlich zuständige Kommune sowie der Fachbereich Bauwesen am Landratsamt Günzburg.

Der Landkreis Günzburg weist nochmals darauf hin, dass nur der Originalplan die gültige Rechtslage wiedergibt. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken oder Straßen u.ä. geeignet.
- Aus Datenschutzgründen sind die Pläne mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachbearbeitet worden.
- Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Ihres Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

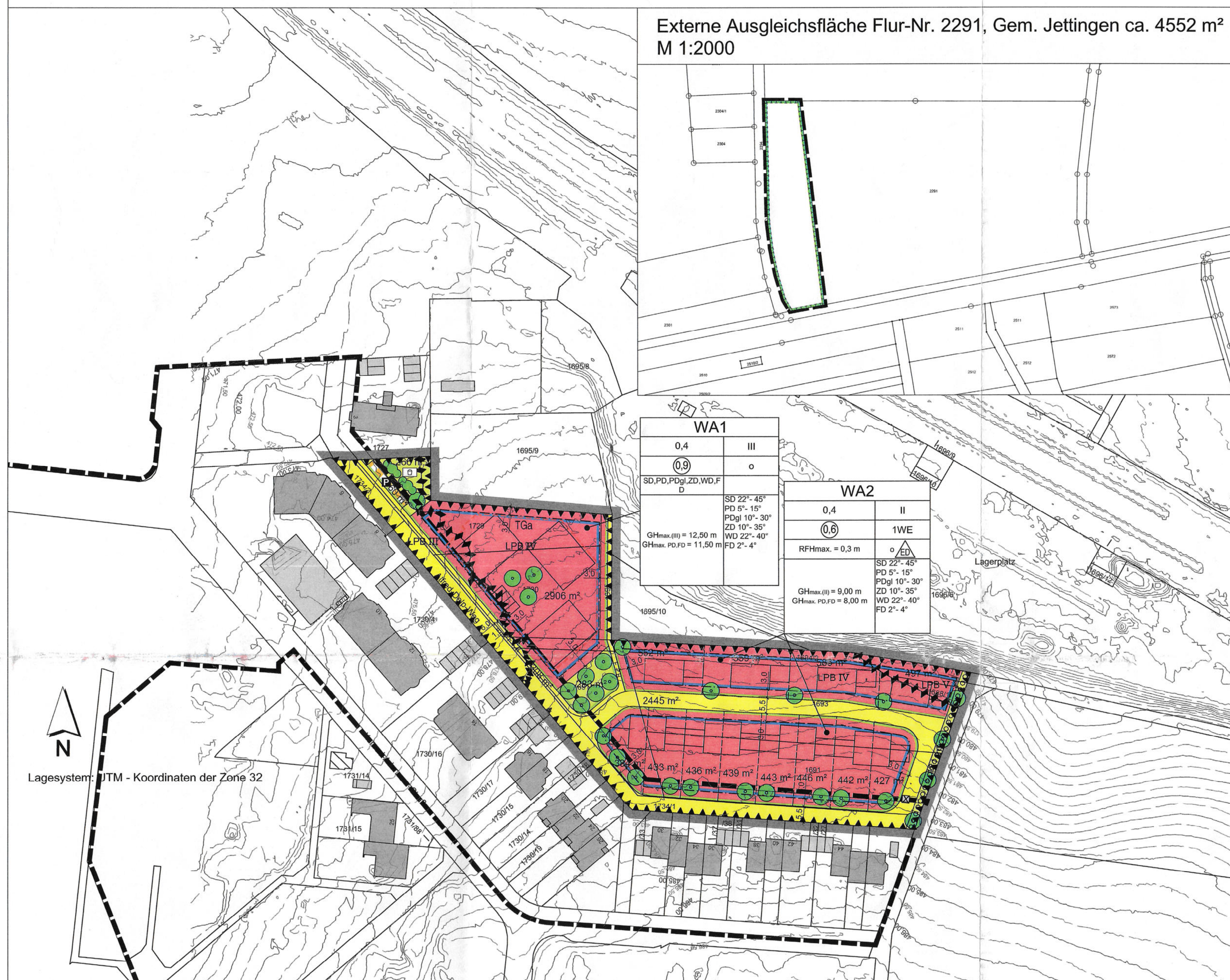
Die Originalpläne mit Begründung (nur bei neueren Plänen auch mit zusammenfassender Erklärung) werden vom Tag der Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht bei den örtlich zuständigen Kommunen während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

Die Karten und Texte stellen lediglich Informationsmaterial für die Öffentlichkeit dar. Sie ersetzen weder amtliche Auskünfte noch rechtsverbindliche Aussagen. Sie sind zudem nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Der Landkreis Günzburg übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der dargestellten Inhalte.

Bebauungsplan "Nördlich Alfred-Delp-Weg", Markt Jettingen-Scheppach



Der Markt Jettingen-Scheppach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b i. V. m. § 215a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

als Satzung. Die Festsetzungen der Bebauungspläne "Scheppacher Wegkärer" und "Scheppacher Wegkärer - Änderung Bereich an der Staatsstraße", werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nördlich Alfred-Delp-Weg" aufgehoben. Es gelten darin die Festsetzungen des Bebauungsplans "Nördlich Alfred-Delp-Weg". Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maßzahl in Metern
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Baugrenze
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

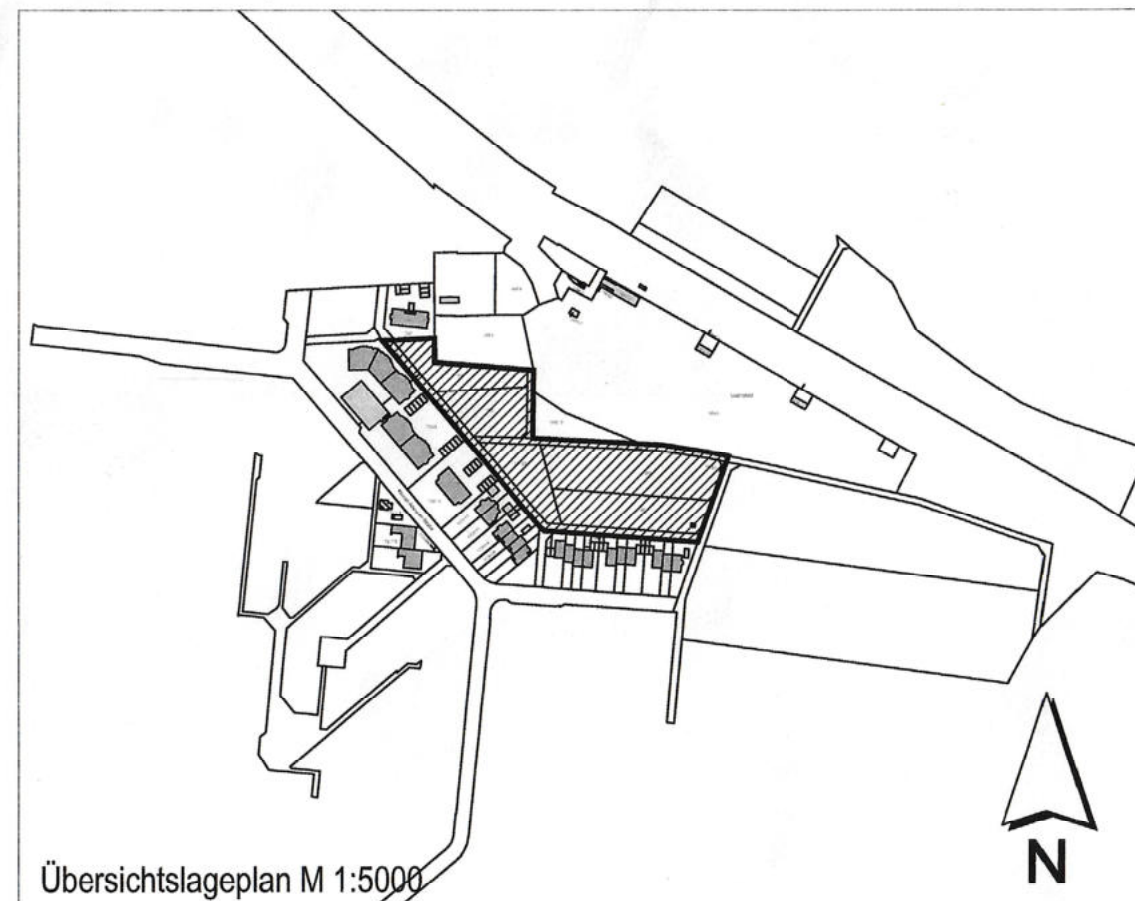
- Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig überschreiten.
- Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.
- Umgrenzung von Flächen von Tiefgaragen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Eingrünungsbauget
- Innerhalb der Eingrünungsbauget ist eine Gehölzfläche aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen dauerhaft zu entwickeln. Bei der Bepflanzung ist auf standorttreues Wildgehölz zurückzugreifen. Zu verwenden sind Arten der Artenliste "Straucharten".
- Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.
- Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachbedeckungsmaterial nur einfarbige (auch gefällte) Dachziegel oder Dachplatten in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind im Plangebiet flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Abweichend davon sind in WA1 0° bis 5° geneigte Dächer mit einem Schichtaufbau von insgesamt 18 cm, inkl. einer Substratschicht von 8 cm und einem Retentionselement mit einer Aufbauhöhe von mindestens 6 cm auszuführen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser, Kräuter und Sprossenschnitten aus heimischen Arten zu verwenden. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzulassen.
- Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung im Markt Jettingen-Scheppach in der Fassung der 1. Änderung vom 15.03.2019. Entsprechend sind in WA1 je Wohnung bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und bis 40 m² Wohnfläche 2 Stellplätze sowie je angefangene 6 Wohneinheiten ein Stellplatz nachzuweisen. In WA 2 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen muss vom öffentlichen Straßenraum mindestens 5,0 m betragen.
- Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² sowie Stellplätze können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die bauliche Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.
- Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung frei wählbar.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rastegewe, Schotterstein, wassergründende Beläge) auszuführen.
- Sträucher zu pflanzen
- Baum zu pflanzen
Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste "Großkronige Bäume - Wuchsklasse I" oder "Mittelkronige Bäume - Wuchsklasse II" zu pflanzen. Fremdländische Hecken, insbesondere Thujaarten als Formhecken sowie Koniferen und fremdländische Gehölze sind zu vermeiden. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5 m ist möglich.
Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Hochstämmle oder Stammblöcke, 3-4-Mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm
Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Sämtlich Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind zeitgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaus gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungs- und Pflege nur noch in Zeilabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.
- Artenliste "Gehölzpflanzungen"
Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
Feld-Ahorn
Birke
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Mehlbeere
Vogelbeere
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Hochstämmle oder Stammblöcke, 3-4-Mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm
Artenliste "Straucharten"
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Viburnum lantana
Blutroter Hartweigel
Pfaffenhütchen
Liguster
Feld-Heckenkirsche
Schlehe
Feld-Rose
Wolliger Schneeball
Pflanzqualität: (2x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm)
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude
SD Satteldach
PD Pultdach gegenläufig
ZD Zeltdach
WD Walmdach
FD Flachdach
Stehfalzdächer sind bei Flachdächern nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Der Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 22,75 Wertepunkten gemäß bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021" wird dem Grundstück Flur-Nr. 2291, Gemarkung Jettingen zugeordnet.
Innerhalb der Fläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:
Auf der Fläche ist ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, artenreiches Grünland des Biotopuntersystems G212 gem. Biotopwertkriterium BayKompV zu entwickeln.
Die Ansatz erfolgt durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung (LANUV 2022)).
Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeigneten Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen. Optimalerweise ist die Spenderfläche in Staffelmahd dreimal zu beernten (zur Samenreife von Ruchgras, Wiesenrispe sowie Knall-Wiesensiechgras). Sollte lediglich ein Schnitt möglich sein, ist dieser vor Samenreife der Zielarten, spätestens jedoch im September, durchzuführen.
Auf ein Mähwerk mit Aufbereiter ist zu verzichten. Das geperntete Mahdgut ist unmittelbar auf die Empfängerfläche zu übertragen. Bei vorheriger Ackerumstellung ist ein vollständiger Mahdgrütläutg durchzuführen, bei vorheriger Grünlandnutzung ist der Auftrag in Streifenmethode, quer zur üblichen Bewirtschaftungsrichtung, zu erbringen.
Für eine sorgfältige Bodenvorbereitung ist zunächst im Bereich der Saatgutabreingung/Ansatz der weitgehende Aufwuchs der bestehenden Grünlandnarbe vorzusehen (1-2-mal z. B. durch eine kombinierte Maschine aus Flügelschneegrubber, Zirkulator und Packerwalze mit den Funktionen Aufbrechen, Kleinschlagen und Rückverdrängen). Kurz vor der Übertragung ist ein feinkörniges Saatbett zu erstellen.
In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansatz sind häufigere Schnittpunkte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgrütläutg) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen.
Alternativ kann die Verwendung von geeignetem Wiesendusch, ausgebüster Samen oder die Ansatz mit standortheimischer, autochthoner Seigmischung, welcher mit der LU Positivliste übereinstimmt (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 01 „Blumenwiese“), erfolgen.
Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung (1 GV/ha = durchschnittliche Herdengröße 7,8 Schafe + Nachzucht pro Hektar) (vgl. Online-Handbuch „Beweidung im Naturschutz“ (ANI, 2019)).
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Auf Düngemittel und Mulchen ist zu verzichten.
Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.
Es sind die Vermeidungsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:
V1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschleichen etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V2.
V2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollen die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährdender Vögel abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Fallarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
V3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Belästigungen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Leitlinie der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des SMUV (2020).
V4: Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltsat Bayern).
V5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Falleneinwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellerereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. Kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausgleichshöhe o. ä.).
Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedigungen sind als Einfriedigung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.
Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf der Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbetätigkeit aufgestellt werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach 6. Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.
Bereiche mit Vorkerkungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“
Bereiche mit Vorkerkungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.
Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (dB)
I 55
II 60
III 65
IV 70
V 75
VI 80
VII >80
Für maßgeblichen Außenlärmpegel L_a >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schutzwürdigen Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Baumzusageart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.
Fensteröffnungen schutzbedingter Schlafräume sind an die von der Bahnstrecke 5302 (Augsburg - Ulm) abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedingter Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenraumpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmulnen, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz ruhebedingter Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich ist.
Je Grundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 10 - 12 m³ und einem Rückhalt von mindestens 8 m³ herzustellen.
Für das gesamte Baugebiet ist ein Oberflächenkanal mit einer Drosselung von mindestens 5 l/s herzustellen.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- Höhe in m über NHN
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Abbruch von Gebäuden
- Fläche Grundstück
- Geltungsbereich Bebauungspläne "Scheppacher Wegkärer" und "Scheppacher Wegkärer - Änderung Bereich an der Staatsstraße"
- Eventuell zu Tage tretende Bodendünken unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stengerteile, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllung, Altablagernungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Günzburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Südwesten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu duden und entschädigungslos hinzunehmen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte zentral versickert werden. Die Versickerung kann entweder über ein Erdbecken oder über eine unterirdische Versickerungsanlage mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlung stattfinden. Die Versickerungsanlage soll am Tiefpunkt des Plangebietes liegen. Im Rahmen der Ausführungplanung muss, wenn die Lage der Versickerungsanlage gewählt ist, über einen Versickerungsversuch nachgewiesen werden, dass der Boden ausreichend sicherhaft und der Grundwasserabstand ausreichend groß ist. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Für die Schutzwasserbeseitigung ist im Alfred-Delp-Weg eine ausreichend dimensionierte Kanalisation herzustellen, an die Kanalisation des Plangebietes angeschlossen wird. Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen nur dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) und der technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) beachtet werden. Andernfalls ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche beim Landratsamt Günzburg, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz, zu beantragen ist.
- Unmöge Bodenversiegelungen sind zu vermeiden
- Erläuterung Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Zahl d. Vollgeschoße
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Anzahl d. Wohneinheiten
Bauweise
Zulässige Dachform und Dachneigung
- Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.
Die Einhaltung der erforderlichen Lärmschutzwerte der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche II oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenraumpegel nicht überschritten werden.
Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile sind im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbetätigkeit Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
Es wird die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung von mindestens 65 Prozent des Energiebedarfs empfohlen.
Die BG AB - Bei der Bauausführung ist die blendfreie Gestaltung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zum Bahnbetriebsgelände hin sicherzustellen und die Blendung der Triebabzüge der Auszubehenden auszuschließen.
Innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, diese dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Marktrat von Jettingen-Scheppach hat in der Sitzung vom 12.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Nördlich Alfred-Delp-Weg" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 im Rathaus des Marktes Jettingen-Scheppach öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 im Rathaus des Marktes Jettingen-Scheppach öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 beteiligt.
- Die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.12.2024, den Bebauungsplan "Nördlich Alfred-Delp-Weg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 03.12.2024 als Satzung beschlossen.
- Jettingen-Scheppach, den 05.12.24
Unterschrift des 1. Bürgermeisters
- Der Bebauungsplan "Nördlich Alfred-Delp-Weg" mit seinen Bestandteilen A (Planzeichnung), B (Textliche Festsetzungen und Hinweise) und C (Begründung mit Umweltbericht) in der Fassung vom 03.12.2024 wurde ausgefertigt am 03.12.24.
- Jettingen-Scheppach, den 10.12.24
Unterschrift des 1. Bürgermeisters
- Der Satzungsbeschluss wurde am 11.01.25 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Jettingen-Scheppach, den 22.01.25
Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C

INDEX B

INDEX A mit redaktionellen Änderungen vom 03.12.2024

PROJEKT

Bebauungsplan "Nördlich Alfred-Delp-Weg", Markt Jettingen-Scheppach

AUFTRAGGEBER

Marktgemeinde Jettingen-Scheppach

PLANER

Kling Consult GmbH

PLAUNT

Teil A: Planzeichnung und Textliche Festsetzungen i. d. F. vom 23. Juli 2024

BEARBEITET

WT

09.07.2024

GEZEICHNET

BRWKE

09.07.2024

GEPRÜFT

MAßSTAB

1:1000

6415-405-KCK