

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Westlich der Gartenstraße' - 4. Änderung

Teil A: PLANZEICHNUNG

Table with 2 columns: Parameter (GRZ, GFZ, TH\_max, etc.) and Value (0.8, 0.8, 12.0 m, etc.)

Table with 2 columns: Parameter (GRZ, GFZ, TH\_max, etc.) and Value (0.8, 0.8, 9.5 m, etc.)

Table with 2 columns: Parameter (GRZ, GFZ, TH\_max, etc.) and Value (0.8, 0.8, 9.5 m, etc.)

Table with 2 columns: Parameter (WA, GRZ, GFZ, etc.) and Value (0.4, 0.4, 0.8, etc.)

Table with 2 columns: Parameter (WA, GRZ, GFZ, etc.) and Value (0.4, 0.8, 0.8, etc.)

Table with 2 columns: Parameter (MD, GRZ, GFZ, etc.) and Value (0.4, 0.8, 0.8, etc.)



Die Gemeinde Oberdorf am Lech erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baugepläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

- B 1: Festsetzungen durch Planzeichen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise, Baugrenzen
4. Gestaltung
5. Verkehrsflächen
6. Grünflächen
7. Sonstige Planzeichen
B 2: Textliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Maß der baulichen Nutzung
2.2 Textliche Festsetzungen
2.3 Sonstige Planzeichen

- 2.4 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (WA, MD und GE\*) ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der 'Privaten Grünfläche' maßgebend, die auf den Baugrundstücken und / oder hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
3.1 Bauweise
3.2 GE\*
3.3 Die Gebäude sind dem natürlichen Geländeverlauf bzw. den geplanten Straßen anzupassen.
3.4 Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllung oder Abtragung wesentlich verändert werden.
3.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf
- bei Werkstätten oder Fabrikationshallen nicht mehr als 0,30 m
- bei Verwaltungs- und Wohngebäuden nicht mehr als 0,50 m
über Fahrbahnoberkante (Fahrbahndach) liegen
3.6 Grundwasserstand und Tragfähigkeit des Baugrundes sind zu prüfen.
3.7 WA und MD: Es sind maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
4. Gestaltung der Hauptgebäude, Dachform, Anbauten
4.1 WA
4.2 MD
4.3 GE\*
4.4 GE\*
5. Garagen, Nebenanlagen und Lagerplätze
5.1 Garagen und Nebenabteile können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
5.3 Für Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach bei entsprechender Eindeckung
5.4 Die Stellplatzanzahl der Gemeinde ist zu beachten.
5.5 GE\*
6. Einfriedungen
6.1 WA und MD
6.2 GE\*
6.3 Ausnahmen von den oben genannten Vorschriften (6.1 und 6.2) können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenebild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
6.4 Mülltonnen und Müllboxen, soweit sie entlang der Straßen vorgesehen werden, sind in massive Einfriedungsteile einzubeziehen.
6.5 Solaranlagen
6.6 Wärmepumpen
6.7 Abstandsflächen
6.8 Entwässerung von Niederschlagswasser
6.9 Wege, Ein- und Ausfahrtbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengetreide, Pflaster mit Rasefugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.
6.10 Das auf dem Baufeld anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und zu versickern.
7.1 Wasserwirtschaft
7.2 Leitungen
7.3 Werbeanlagen
7.4 Grünordnung

- Artikelliste 2: Pflanzung von Sträuchern
Cornus sanguinea
Fragaria vesca
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Roter Hirtengelb, Str., 2xv, 80 - 100
Felsenrose, Str., 2xv, 80 - 100
Gemeiner Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
Gewöhnliche Heckenrose, Str., 2xv, 80 - 100
Wein-Rose, 4T, 100 - 150
Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
Gewöhnlicher Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
Grünflächen mit Pflanzung (privat und öffentlich Grünflächen)
14.2 Die planlich festgesetzten Grünflächen (öffentlich und privat) - im Westen zur Ortsrandbegrenzung und zwischen den Gebieten unterschiedlicher Nutzungsart - sind entsprechend der planlichen Darstellung mit einer artenreichen Baum-/Strauchhecke zu bepflanzen.
14.3 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
14.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen.
14.5 Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
14.6 Öffentliche Grünflächen, einsch. des Kinderspielfeldes, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landschaftsamt Donau-Ries zu bepflanzen und zu gestalten.
14.7 GE\*
14.8 Pro 100 m² Stellfläche für KFZ ist ein Baum der Pflanzliste 1 mit 10 m² durchwurzelbarem Bodenstauraum pro Baum zu pflanzen.
15. Sichtdreieck
15.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind zu bepflanzen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen usw. über 0,80 m der anliegenden Fahrbahnoberkante (Fahrbahndach) ständig freizuhalten.
16. Immissionschutz
16.1 Die Immissionen aus den Teilgebieten dürfen die eingetragenen, schallplanerischen Werte nicht überschreiten.
16.2 GE\*
Tabelle A: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)
Tabelle B: Zusatzkontingente für Richtungsektor A
Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Der Beurteilungspegel am Immissionsort ergibt sich durch Berücksichtigung der entsprechenden Einwirkzeit aller Immissionsarten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände und der Dämpfung auf dem Ausbreitungsweg.
Unabhängig von der Festlegung der Emissionskontingente L<sub>eq</sub> dürfen die Geräuschimmissionen, die ein Betrieb auf benachbarten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes hervorruft, die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm für ein Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) tags/nachts bzw. für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.
Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit dem Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärm- und Schwingungsstudiums auf Basis der Ermächtigung der BauVorfV abzustimmen.
Bei Baumaßnahmen, die keine immissionsrelevanten Auswirkungen haben, kann in Absprache mit dem Landschaftsamt Donau-Ries auf ein Immissionsgutachten verzichtet werden.
Alle Normen und Richtlinien sind archimäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme
1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
2. Bestandsgebäude mit Hausnummer
3. Bemaßung in Metern
4. Bestandsbepflanzung
5. Bodeneinklemmer
6. Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen, Altlagierungen
7. Wasserwirtschaft
7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
7.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
7.3 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Verwirklichung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
7.4 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bezüglich wild abfließendem Wasser zu beachten:
7.5 Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen.
7.6 Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
7.7 Landwirte

Verfahrensvermerke:
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2020 die Änderung des Bebauungsplans 'Westlich der Gartenstraße' beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 14.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 14.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Oberdorf am Lech hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 14. DEZ. 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14. DEZ. 2021 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2. DEZ. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Entwurf für die Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Maßstab: 1 : 1.000
Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Auftraggeber: Gemeinde Oberdorf am Lech
Plan: Entwurf für die Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Maßstab: 1 : 1.000
Donauwörth, den 27.09.2021
Oberdorf am Lech, den 14. DEZ. 2021