

Die Stadt Burgau, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 954), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Bebauungsplanzierung für das Gebiet

"Von-Freyberg-Str./Schlossweg"

im Ortsteil Unterknörningen, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – textliche Festsetzungen und dem Teil C – Begründung mit Umweltbericht.

Teil A - Planzeichnung

Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom 24.03.2015, redaktionell geändert am 29.09.2015

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die vom Ing.-Büro L. Kuhn, Limbach ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan i. d. Fassung vom 24.03.2015, zuletzt geändert am 29.09.2015, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.

3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungswesens,
Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen

3.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO und Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

Nr. 6: Gartenbaubetriebe
Nr. 7: Taxisstellen
Nr. 8: Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

4.1 Grundflächenzahl
WA GRZ 0,4 als Obergrenze
MI GRZ 0,4 als Obergrenze

4.2 Geschosflächenzahl
WA GFZ 0,5 als Obergrenze
MI GFZ 0,6 als Obergrenze

4.3 Max. zul. Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II.

4.4 Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Gesamthöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Oberen Abschluss des Daches / Gebäudes
WA und MI Gesamthöhe GH 11m als Obergrenze

4.7 Höhenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss im Mittel höchstens 0,5 m über Oberkante Straßenrand
Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und auf Höhe der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

4.8 Bei Bauwerken mit zwei Vollgeschossen (II) ist eine max. Kniestockhöhe von 25 cm zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen von Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut in Höhe der Oberkante Decke über 2-tem OG.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

5.1 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Gestaltung der Grundstücke

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung des Baugebietes/Private Grünflächen

6.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken, Pflanzgebot

Jedliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum aus den unter 6.2 genannten Arten zu pflanzen.

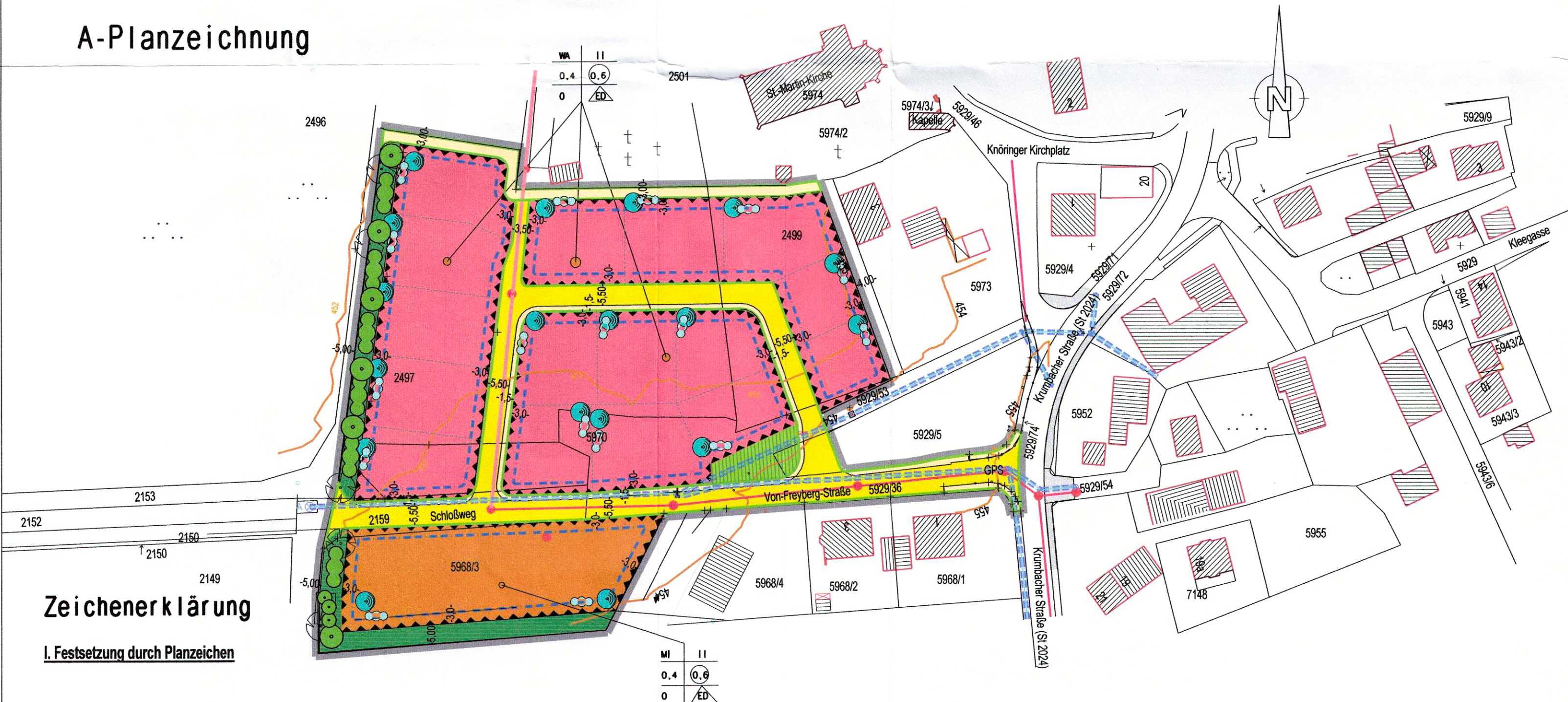
Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkunft soll aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 6.3 genannte Pflanzliste für Sträucher.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

A-Planzeichnung



Zeichenerklärung

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

Geb.h. max. 11,00 m Gebäudehöhe

0,40 Grundflächenzahl höchstzulässig

0,60 Geschosflächenzahl höchstzulässig

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

--- Baugrenze

ED offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

— Rad- u. Fußweg

5. Grünflächen

— zu erhaltende Sträucher

— zu erhaltende Bäume

— anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grundstücken u. Flächen (6.4)

— Anpflanzen von Baumarten/Qualität u. Größen (nach 6.1 - 6.2)

— Gehölzpflanzungen/Sträucher zur privaten Grundstückseingrünung (6.3)

— private Grünfläche

— öffentliche Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzung sowie Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Festsetzung durch Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Babauungsplans

-3,00- Anzahl in Meter

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

— Nordpfeil

— vorhandene Gebäude

— vorhandene Grundstücksgrenzen

— Flurstücksnummer

Schmutzwasserkanal DN 400

Abwasserkanal DN 1000

Kröniger Bach

Regenwasserkanal DN 1000

Kröniger Bach

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

max. zul. Vollgeschosse

Geschosflächenzahl

Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

Nutzungsschablone

Hinweise:

1. Niederschlagsbeseitigung

Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

1.1 Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden, sofern der Untergrund dazu geeignet ist.

1.2 Auf die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird hingewiesen (siehe Baugrundgutachten als Anlage der Begründung).

1.3 Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

1.4 Erhaltenswerte Bäume sind soweit möglich zu erhalten.

II. Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

— Nordpfeil

— vorhandene Gebäude

— vorhandene Grundstücksgrenzen

— Flurstücksnummer

— Schmutzwasserkanal DN 400

— Abwasserkanal DN 1000

— Kröniger Bach

— Regenwasserkanal DN 1000

— Kröniger Bach

— Art der baulichen Nutzung

— Grundflächenzahl

— Bauweise

Schmutzwasserkanal DN 400

Abwasserkanal DN 1000

Kröniger Bach

Regenwasserkanal DN 1000

Kröniger Bach

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

max. zul. Vollgeschosse

Geschosflächenzahl

Einzel- und Doppelhäuser zugelassen

Nutzungsschablone

2. Denkmalschutz

Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Das Glockenläuten der nahegelegenen Pfarrkirche St. Martin ist ebenfalls zu erdulden.

4. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften (Schallgutachten)

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burgardstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaeferstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Burgau, zu den allg. Geschäftszeiten, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in der Sitzung vom 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Von-Freyberg-Str./Schlossweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Von-Freyberg-Str./Schlossweg" in der Fassung vom 27.11.2014 hat in der Zeit vom 19.01.2015 bis 23.02.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Von-Freyberg-Str./Schlossweg" in der Fassung vom 27.11.2014 hat in der Zeit vom 19.01.2015 bis 23.02.2015 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Von-Freyberg-Str./Schlossweg" in der Fassung vom 24.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 27.07.2015 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 27.07.2015 beteiligt.

6. Die Stadt Burgau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.09.2015 den Bebauungsplan "Von-Freyberg-Str./Schlossweg" in der Fassung vom 24.03.2015, redaktionell geändert am 29.09.2015, als Satzung beschlossen.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Satzungsanhang, wird hiermit ausgefertigt.

Burgau, den 22. Sep. 2016



Konrad Barm, 1. Bürgermeister

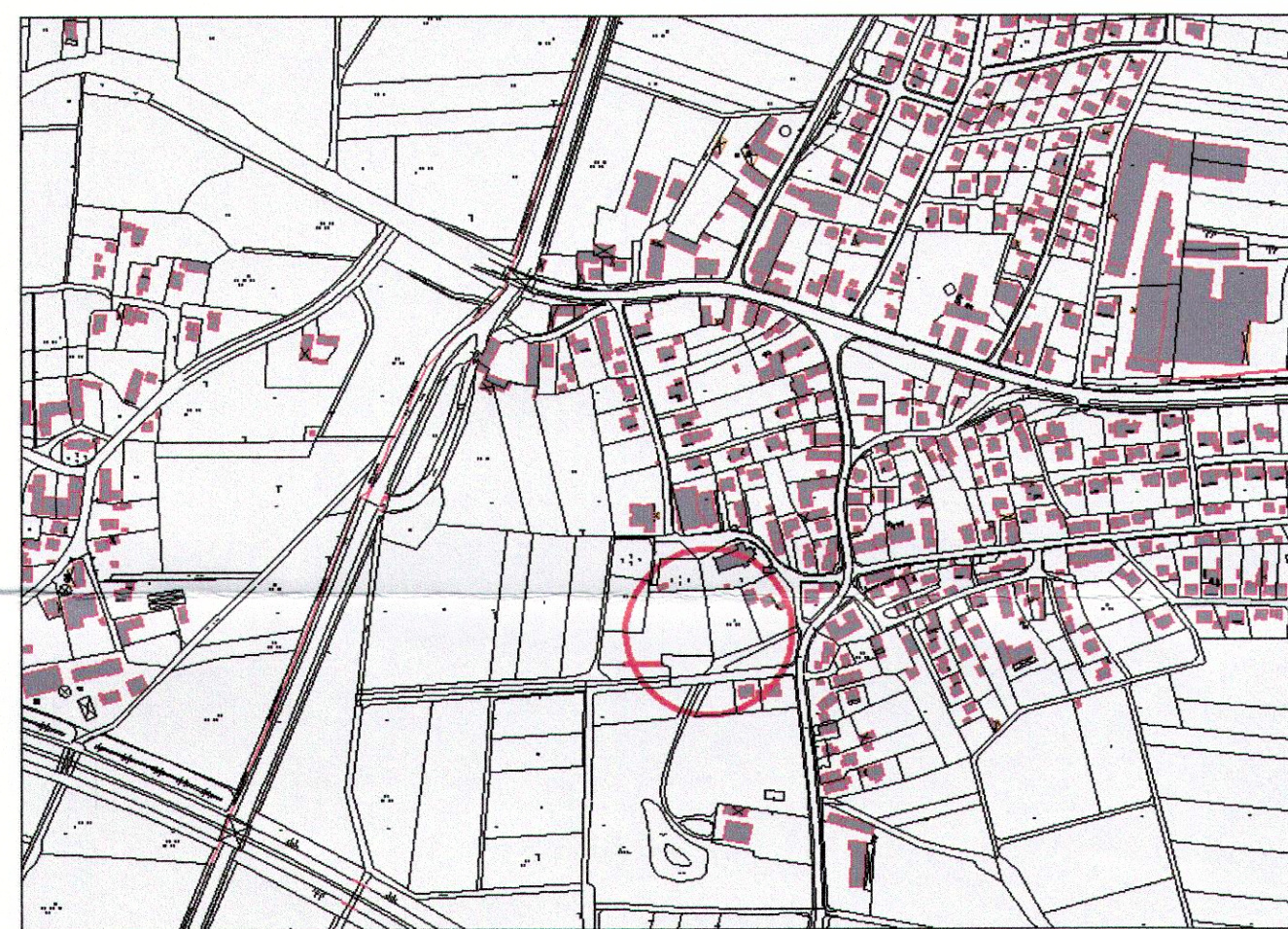
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 26. Sep. 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Burgau, den 27. Sep. 2016



Konrad Barm, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan 1:2500



AUFTRAGGEBER:

Stadt Burgau
Gerichtsweg 8
89331 Burgau



PROJEKT:

Bebauungsplan
"Von-Freyberg-Str./Schlossweg"
im Ortsteil Unterknörningen

PLANBEZEICHNUNG:

Bebauungsplanzzeichnung
zur Bauleitplanung
Neugestaltung des ehemaligen Gässlerareals

Unterlage Nr. 27.11.2014

Blatt Nr. 24.03.2015

MAßSTAB:

1:1000

BEARB.:

Kuhn, zul. geä. am 29.09.15

GEZ.:

Dipl. Ing. (FH)

Ludwig Kuhn

PLAN-NR.:

Lageplan 1.2

Planer-Volk-Str. 19

89331 Burgau-Limbach

Telefon (0 82 22) 41 38 17

Fax (0 82 22) 41 05 64

Internet: www.kuhn-limbach.de

E-Mail: kuhn@kuhn-limbach.de

www.kuhn-limbach.de