

GEMEINDE TODTENWEIS

SATZUNG

zur

1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14

„An der Römerschanze“
mit integriertem Grünordnungsplan

in der Gemarkung Todtenweis

Entwurf vom 09.11.2005

Fassung vom 18.01.2006

PLANUNG:

Rudolf Ziegler
RUDOLF ZIEGLER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
MÜHLENWEG 11
86508 REHLING-OBERACH
TEL. 08237/1093 · FAX 5287

.....
ARCHITEKTURBÜRO ZIEGLER



GRÜNORDNUNGS-
PLANUNG:

Herb
.....
PLANUNGSBÜRO HERB



P R Ä M B E L:

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- (BayRS 791-1-U), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I) folgende

1. ÄNDERUNG des
Bebauungsplanes Nr. 14
für das Gebiet "AN DER RÖMERSCHANZE"

auf Flurnummer 2592, 2601 und Teilfläche 2600
der Gemarkung Todtenweis als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1.) INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet "An der Römerschanze", gilt die vom Architekturbüro Ziegler, Mühlenweg 11, 86508 Rehling, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Entwurf vom 09.11.2005, in der Fassung vom 18.01.2006, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) als "Allgemeines Wohngebiet" -WA-, festgesetzt.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird gemäß § 19 BauNVO mit max. 0,30 festgesetzt.
Die jeweils zulässige Grundflächenzahl -GRZ- darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen max. bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.2) Die Geschossflächenzahl -GFZ- wird gemäß § 20 BauNVO mit max. 0,60 festgesetzt.
- 3.3) Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Das Untergeschoss bzw. das Kellergeschoss ist als Vollgeschoss nicht zulässig.

4.) BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Es sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- 4.3) Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten.
- 4.4) Die Gebäude müssen zu den Grundstücksgrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 -BayBO- einhalten.

5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad auszubilden. Nebenfirste sind zulässig.
- 5.2) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben (ohne Nebenfirste) darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- 5.3) Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer oder Pultdächer auszubilden.
- 5.4) Bei beidseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach, giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten.
Bei Grenzgaragen der Grundstücke 9-17 und 23-26 werden die Höchstmaße nach Art. 7 Abs. 4 der -BayBO- festgesetzt.
Abweichend von Satz 2 gilt für Grenzgaragen auf den Grundstücken 1-8 und 18-22 folgendes:
Die Wandhöhe der Grenzaußenwand darf max. 3 m betragen. Die Wandhöhe wird ermittelt von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Garage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Rückwand (südliche Außenwand) dieser Garagen darf einen max. Abstand von 15 m zur Erschließungsstraße haben, gemessen im Bereich der Mitte der Zufahrt.
- 5.5) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.

6.) HÖHEN DER GEBÄUDE

- 6.1) Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens der Wohngebäude 9 bis 17 und 23 bis 26 darf max. 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen am höchsten an den Baukörper angrenzenden Geländepunkt.
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens der Wohngebäude 1 bis 8 und 18 bis 22 darf max. 20 cm über der Erschließungsstraße liegen, gemessen an höchster Stelle der Straße, im Bereich des Baugrundstückes.
- 6.2) Für Grenzgaragen auf den Grundstücken 1-8 und 18-22 gilt folgendes:
Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens der Garage darf max. auf Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Mitte der Zufahrt liegen.
- 6.3) Die Firshöhe der Wohngebäude wird mit max. 9,00 m über dem Erdgeschossrohfußboden festgesetzt.

Hinweis:

Das Schnurgerüst ist vom Landratsamt oder von einem Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen (nach SVBau) abzunehmen.

*Bechluss Gemeinderat
vom 14.07.2010
von priv. Sachverständigen
(Gehörung erforderlich)*

7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Der Geländeverlauf ist großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (z.B. an Straße, Kanaldeckel oder bestehenden Gebäuden) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

8.) STELLPLÄTZE

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Todtenweis zu erbringen.

9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Als Grundstückseinfriedungen dürfen Zäune aller Art errichtet werden. Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als max. 20 cm sein.
Abweichend von Satz 3 dürfen bei den Grundstücken 10-17 und 22-26 die Zaunsockel an der südlichen Grundstücksgrenze max. 40 cm hoch sein.
Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 2 zulässig.

- 9.2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
Im Bereich der Garagenzufahrt sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze zulässig, soweit diese für die Befahrbarkeit der Garage notwendig sind.
- 9.3) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt.
Hinweis: Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

10.) NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Aufgrund der Hanglage ist eine flächenhafte Versickerung bedenklich. Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstückszufahrten etc., das nicht durch sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist flächenhaft oder über Rigolen, Sickerrohre, Sickerschächte zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Grundstückseigentümer zu überprüfen.

Ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, ist das Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung) oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist grundsätzlich möglich.

Der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt Aichach und der Gemeinde Todtenweis anzuzeigen.

Sollte das in der Zisterne gesammelte Regenwasser auch zu anderen Zwecken als nur für die Gartenbewässerung eingesetzt werden, ist bei der Gemeinde Todtenweis hierfür ein Antrag auf (Teil-)Befreiung vom Benutzungszwang bezüglich der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage zu stellen.

Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden. Die gemeindliche Entwässerungssatzung muss beachtet werden.

11.) GRÜNORDNUNG

11.1) Allgemein (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- 11.1.1) Je nach Bereich sind die dazugehörigen Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen. Für den Straßenbereich ist darauf zu achten, dass der Kronenansatz über 2,5 m Höhe liegt.
- 11.1.2) Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzubringen. Dies können vor allem Rammschutzbügel, aber auch Poller, Balken etc. sein.

- 11.2) Öffentliche Grünflächen mit Eingrünungsgebot: Zweckbestimmung Begleitgrün, Grünverbindung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
- 11.2.1) Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese anzulegen.
- 11.2.2) Zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser der landwirtschaftlichen Flächen und zur Versickerung von anfallenden Starkniederschlägen ist eine Mulde mit Wall anzulegen.
- 11.3) Private Grünflächen mit Eingrünungsgebot: Zweckbestimmung Randeingrünung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
- Die privaten Grünflächen sind als extensive Wiese anzulegen.
- 11.4) Allg. Eingrünungsgebot für Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) innerhalb der Baugrundstücke (keine zeichnerische Festsetzung und Darstellung – nur textlich)
- Insgesamt sind mindestens 5 % der Fläche eines Baugrundstücks als geschlossene Flächenpflanzung (Hecke) zu bepflanzen. Auswahl siehe Pflanzliste 2. Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung festgesetzte Flächenpflanzungen (Hecken) werden angerechnet.
- 11.5) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche (§ 9(1a) BauGB)
- Die ausgewiesene Ausgleichsfläche darf außer der Eingrünung mit keiner anderen Nutzung belegt werden, d.h. sie ist ausschließlich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.
- 11.6) Zu pflanzende Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Die ausgewiesenen Bäume sind an den angegebenen Standorten nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 11.7) Zu pflanzende Bäume – ohne zeichnerische Standortfestlegung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Die ausgewiesenen Bäume sind in ihrem Standort variabel. Die dargestellte Anzahl ist jedoch nach Pflanzliste 1 an einem Ort innerhalb der Grundstücksflächen zu pflanzen.
- 11.8) Zu pflanzende Hecken (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- Die ausgewiesenen Flächenpflanzungen (Hecken) sind an den angegebenen Standorten zu pflanzen. Auswahl siehe Pflanzliste 2.
- 11.9) Zu erhaltende Hecke (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
- Die ausgewiesene Flächenpflanzung (Hecke) ist zu erhalten.

11.10) Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

11.10.1) Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Oberflächenwasser aus befestigten Wegen und Vorplätzen ist in Versickerungseinrichtungen (Rigolen) oder in Sickerschächte auf den Grundstücken zu leiten.

11.10.2) Folgende Flächen sind mit Pflasterbelägen, bzw. versickerungsfähigen Belägen herzustellen:

- Stauraum vor Garagen
- Stellplätze im Freigelände
- Parkplätze im Straßenbereich

11.11) Ausgleichserfordernis

11.11.1) Im Rahmen der Eingriffsregelung kommt das Regelverfahren zur Anwendung.

11.11.2) Der erforderliche Ausgleich erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Gemeinde Todtenweis stellt für den Ausgleich des Eingriffs außerhalb des Geltungsbereichs eine geeignete Fläche innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung:

- Grundstück mit der Flurnummer 1640
Das Ausgleichskonzept für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinweise

- Die ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Eingrünungsgebot dürfen außer der Eingrünung mit keiner anderen Nutzung belegt werden, d.h. sie sind ausschließlich für die Begrünung bestimmt. Die Begrünungen der privaten Grünflächen sind bei der Genehmigungsplanung in Form einer Freiflächengestaltungsplanung nachzuweisen (Detaillierung der Gestaltung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden. Eine Vegetationsperiode nach Bezug muss die Begrünung abgeschlossen sein.
- Die Begrünungen der Flächen innerhalb der Baugrundstücke mit Eingrünungsgebot sind bei der Genehmigungsplanung in Form einer Freiflächengestaltungsplanung nachzuweisen (Detaillierung der Gestaltung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden. Eine Vegetationsperiode nach Bezug muss die Begrünung abgeschlossen sein.
- Bei den öffentlichen Grünflächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, erfolgt die erstmalige Begrünung durch den Vorhabensträger im Rahmen der Erschließung.

- Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

<u>Bäume – Wuchsklasse 1</u>	<u>H., 3xy., 16-18</u>
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstbäume bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtmenge.	

Pflanzliste 2: Flächenpflanzung

<u>Bäume – Wuchsklasse 2</u>	<u>Hei., 2xy., 125-150</u>
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Obstbäume bis zu einem Anteil von 66 % der Gesamtmenge.	

<u>Sträucher</u>	<u>v.Str., 60-100 (1 St / 1 m²)</u>
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Ziersträucher (bis 20 %) sind auf Privatflächen ohne besondere Zweckbestimmung zulässig.	

(Ausarbeitung der Grünordnung durch Landschaftsarchitekt Walter Herb,
Am Berg 29, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/3435)

12.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese mit Pflasterbelägen oder wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) herzustellen.

Asphaltierte Flächen auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

13.) IN-KRAFT-TRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

Todtenweis, den 03.02.2006



.....
Gemeinde Todtenweis

ANMERKUNGEN:

- a) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehen, die nicht vermeidbar und entschädigungslos hinzunehmen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens, bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen -während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten- zu rechnen ist.
- b) Dem Bebauungsplan beigelegt ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf vom 09.11.2005, in der Fassung vom 18.01.2006.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2005 bis 10.01.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Todtenweis hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 06.02.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Todtenweis, den 07.02.2006



GEMEINDE TODTENWEIS
1. Bürgermeister

**Bekanntmachung
über einen Bebauungsplan**

Der Gemeinderat der Gemeinde Todtenweis

hat am 18.01.2006 für das Gebiet westlich der Kindergartenstraße, östlich des Lärchenweges und nördlich der Bebauung an der Straße „An der Weinleite“

den **Bebauungsplan Nr. 14 „An der Römerschanze, 1. Änderung“, in Todtenweis als Satzung** beschlossen.

Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

Der Plan in der Fassung vom 18.01.2006 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung

in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling, Waldweg 1 ½, Zimmer 5, während der Öffnungszeiten öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Des Weiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Todtenweis, 03.02.06

Gemeinde Todtenweis



Josef Kodmeir
Josef Kodmeir
1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

An die Amtstafel angeheftet am 06.02.06

Abzunehmen ab 07.03.06

Abgenommen am: 07.03.06

Datum

08.03.06

W. Plut, VIA
Unterschrift, Dienstbezeichnung