



**PRÄMBEL**  
Die Gemeinde Ziertheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Hürnheimstraße Dattenhausen als Satzung:

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Ziff. 1 BauNB)**

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung BauNB festgesetzt

1.2 Die Ausnahmen des §4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 der BauNB sind nicht zugelassen.

1.3 Auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO einzuhalten.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§16 BauNB)**

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Grundflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Dachausbau ist möglich.

2.2 Firsthöhe 9,0 m, als Höchstmaß in Metern, gemessen ab Oberkante Kellerdecke. Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der Seite mit der höheren Wandhöhe.

2.3 Wandhöhe 6,0 m als Höchstmaß in Metern, gemessen ab Oberkante Kellerdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dach.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 und 23 BauNB)**

3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

**4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENGEBAUDE UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**

4.1 Alle Garagen, Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

**5. HÖSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauNB)**

5.1 Es dürfen max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

**6. BAULICHE GESTALTUNG (Art. 98 BauNB)**

6.1 Zulässige Dachformen sind: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zelt Dach, Walmdach

6.2 Dachflächen sind eckig auszubilden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

6.4 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden.

6.5 Dachneigungen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den unterschiedlichen räumlichen Geltungsbereichen (Zuordnung siehe Nutzungsschablone) für Gebäude folgende Dachneigungen zulässig: 28° - 36° bzw. 35° - 48° sowie 7° - 48°

6.6 Der Dachüberstand darf betragen: Am Giebel bis 0,70 m An der Traufe bis 0,70 m Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.

6.7 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel, Betondachpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/ feuerverzintes Kupfer) in ziegelrotem, rotbraunem oder schwarz- grauem Farbton zu verwenden.

6.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.9 Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,2 qm zulässig.

6.10 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Dachgauben dürfen nur eine Breite von max. 2.70 m aufweisen, die Gesamtbreite der Gauben darf max. 1/3 der Hauslänge einnehmen, bandförmige Gauben über die ganze Dachbreite sind nicht zugelassen. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortsgang haben und mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst des Daches angesetzt werden.

6.11 Sonnenkollektoren sind erlaubt. Sie müssen blendfrei sein.

6.12 Die Oberkante der Kellerdecke darf in Hausmitte höchstens 0.35 m über fertiger Straßendecke liegen.

6.13 Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig.

6.14 Flachdächer für Garagen und Nebengebäude sind zulässig. Es sind nur Einzelgaragen + Stellplatz mit gemeinsamen Dach (Carport), oder pro Grundstück 1 Doppelgarage zugelassen. Die Garagen müssen mind. 5.0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein. Bei Garagen mit Dachneigung ist diese dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen; bis zu 10° geringere Dachneigungen sind zulässig.

6.15 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden und ein gemeinsames Dach erhalten. Dachdeckung, -neigung und Traufhöhen müssen einheitlich ausgeführt werden. Zwischen Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNB
- Maß der baulichen Nutzung**
- I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschoss; Dachausbau ist möglich
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,6 Geschößflächenzahl als Höchstmaß hier: 0,6
  - WH=6,0m Wandhöhe (WH) max. 6,0 m, gemessen ab Oberkante Kellerdecke
  - DN = 28-36° Firsthöhe (FH) max. 9,0 m, gemessen ab Oberkante Kellerdecke
- Bauweise, Baugrenzen und bauliche Gestaltung**
- o Offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - + Firstausrichtung, wahlweise
  - Firstausrichtung, zwingend
  - SD, ZD, PD, vPD, WD festgesetzte Dachform (SD = Satteldach, ZD = Zelt Dach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, WD = Walmdach)
  - DN 28-36° Dachneigung Mindest- und Maximalneigung in Grad; hier: 28 - 36°

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünplanung**
- Ö Öffentliche Grünfläche
  - Neupflanzung Baum, nach Artenauswahl im Satzungspunkt 11.2 und Mindestgröße im Satzungspunkt 11.3; Verbindliche Anzahl und empfohlener Standort in den jeweiligen Bereichen
  - ◻ Flächen mit Bindung für Bepflanzung nach Satzungspunkt 11.4 und 11.5
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (ca. 2,05ha)
  - Nutzungskordel (Grenze unterschiedlicher Nutzung)
  - Maßzahlen

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 911 m² Bestehende Grundstücksgrenzen mit ungefährender Grundstücksgröße
- 632/10 Bestehende Flurnummern
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude

- 7. FASSADENGESTALTUNG**  
7.1 Bei der Außengestaltung sind Verputzmauerwerk mit lichthem Anstrich und Wandverkleidungen aus Holz zugelassen. Wandkollektoren sind zugelassen.
- 8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG, EINFRIEDUNGEN**
- 8.1 Abtragungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgräben bis zu 3,00 m Breite sind an der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 8.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein.
- 8.3 Einfriedungen und Laubgehölzhecken entlang der Erschließungsstraße sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern und Sockelmauern sind unzulässig.
- 8.4 Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1.0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.
- 8.5 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 8.6 Oberflächenwasser: Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Überschüssiges Oberflächen- und Dachwasser kann in den kommunalen Regenwasserkanal (Trennsystem) eingeleitet werden.
- 8.7 Die Grundwasserstände sind vor Baubeginn zu erkunden. Möglicherweise befristete Grundwasserabsenkungen zur Gebäudeerrichtung oder Veränderung der Grundwasserströmung sind wasserrechtlich zu behandeln.
- 9. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 9.1 Die Straßenraumgestaltung ist in den verkehrsberuhigten Bereichen nach einem gesondert zu erstellenden Gestaltungsplan auszuführen.
- 10. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)**
- 10.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

- 11. GRÜNLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO)**
- 11.1 Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.
- 11.2 Pflanzenauswahl: Bäume
- Bäume I. Ordnung  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Esche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde  
Pyrus communis, Wildbirne  
Malus sylvestris, Holzapfel
- Bäume II. Ordnung  
Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Sorbus torminalis, Mehlbeere
- Im Bereich der Ortsrandeingußung sind auch zulässig, bzw. empfohlen Obstbaumhochstämme der Kern- und Steinobstarten.
- 11.3 Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 18-20 cm Stammumfang. Die Mindestgröße der Obstbaumhochstämme beträgt 14-16 cm Stammumfang.
- 11.4 Pflanzenauswahl: Sträucher  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Hartrießel  
Corylus avellana, Haselnuss  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Pyrus spinosa, Schliehe  
Rosa canina, Hagebutte  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Wasserschneeball  
Sowie Beerensträucher
- 11.5 Auf der gesamten Länge des Streifens zur Ortsrandeingußung sind mindestens 1 Strauch je 5 qm zu pflanzen.
- 12. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**
- 12.1 Die nicht versiegelten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 12.2 Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen angebracht. Thujahecken als Einfriedung sind nicht zulässig.

- 12.3 Immissionen (Staub-, Lärm-, und Geruchsmissionen) die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. Betrieben auf das Baugebiet einwirken, sind zu dulden.
- 12.4 Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dillingen) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwendbar notwendige Maß beschränken. Oberbodenabtrag im Rahmen von Bauvorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD) im Bereich der geplanten Baulfläche durchzuführen.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLFD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLFD durchzuführen. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ziertheim hat in ihrer Sitzung vom 10.04.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Hürnheimstraße Dattenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Bekanntmachung der Auslegung

Die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bei der Gemeindeverwaltung wurde am 11.07.2014 bekannt gemacht.

#### Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden

Der Entwurf der 1. Änderung vom 03.07.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2014 bis 25.08.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 21.07.2014 bis 25.08.2014 stattgefunden.

Eine erneute (verkürzte) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 29.09.2014 bis 13.10.2014 statt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.09.2014

#### Satzungsbeschluss

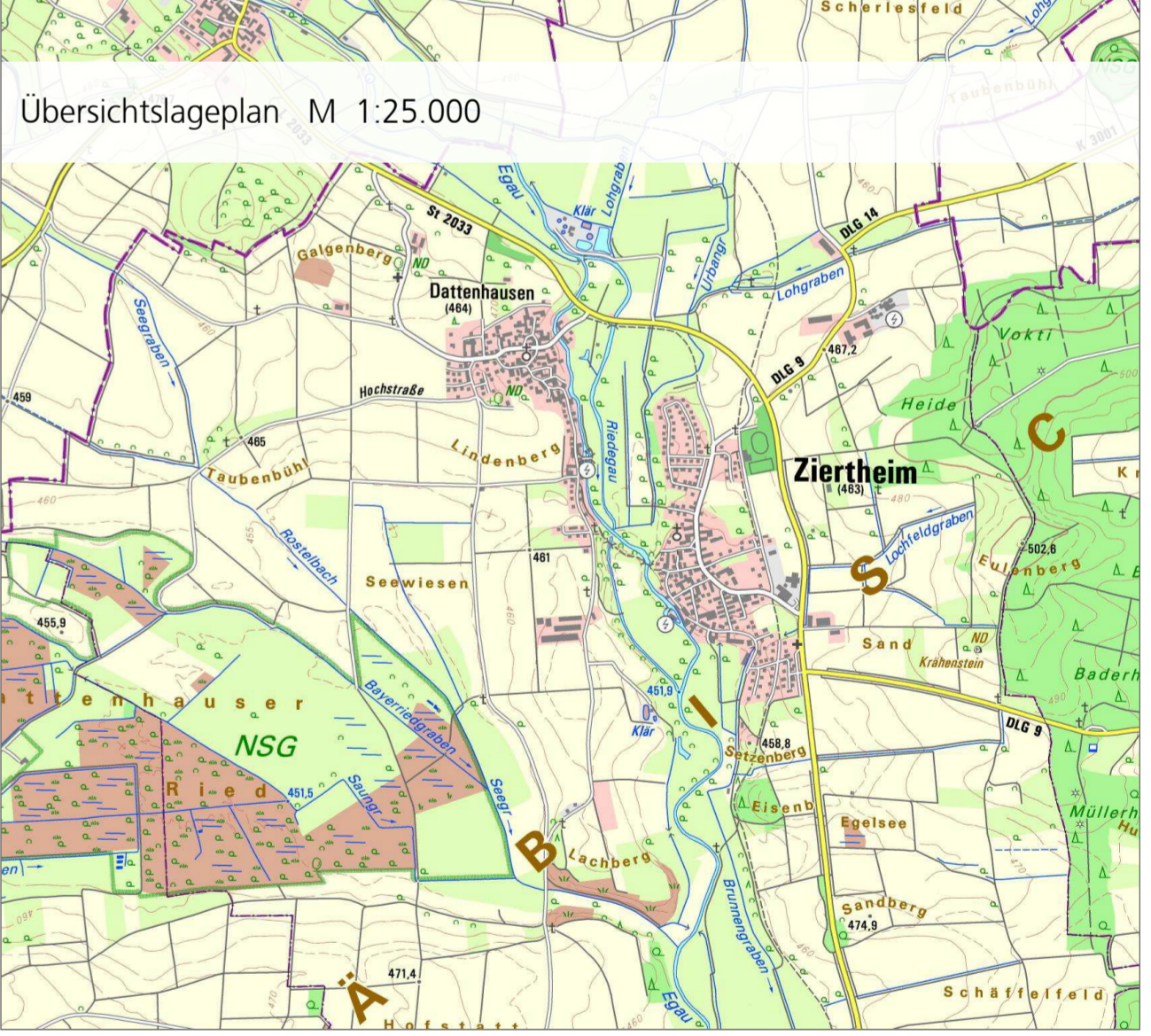
Die Gemeinde Ziertheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Hürnheimstraße Dattenhausen vom 16.10.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ziertheim, den \_\_\_\_\_

Thomas Baumann, 1. Bgm.

#### Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Ziertheim, den \_\_\_\_\_



Projekt / Bauvorhaben: <b>1. Änderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan 'Hürnheimstraße Dattenhausen'</b>		Maßstab: <b>1 : 1000</b>
Planbezeichnung: Zeichnerischer Teil	Unterlage: 0	Projekt Nr.: 5850 Plan Nr.: 03.01 Bearbeitet: WE Plandatum: 16.10.2014
Auftraggeber / Bauherr: Gemeinde Ziertheim Hauptstraße 18 89446 Ziertheim		
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH Email: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de		Urheberrechtlich geschützt! © 2014 LARS consult GmbH
Grundlage: Digitale Flurkarte (DFK) - Stand: 01.01.2000 Pfad / Dateiname: L:\5850 - D\DW\G03-Ausführung\8P-Plan-141016.dwg		Blattgröße: 0,77m x ##### = ##### Plot erstellt am: 29.10.2014