

# Satzung

Der Markt Münsterhausen, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9, 10 und 13b in Verbindung mit den §§ 13a und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan

## "Höhenweg Erweiterung II"

**Gemarkung Münsterhausen**, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C - Begründung**.

### Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 02.05.2022, redaktionell geändert xx.yy.2022.

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 02.05.2022, redaktionell geändert xx.yy.2022, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

- (1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichneten Gebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zugelassen sind folgende weitere Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin sind gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, die Nr. 2 bis 5.

2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

2.3 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3 b) BayBO sind aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

### **3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	<b>WA 1 – WA 3</b>
Grundflächenzahl GRZ	0,40
Geschossflächenzahl GFZ	0,80
max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude $TH_{max}^{1)}$	6,00 m
max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude $H_{max}^{2)}$	8,50 m

<sup>1)</sup>  $TH_{max}$ : max. zul. Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite traufseitige Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf FFB EG.

<sup>2)</sup>  $H_{max}$ : max. zul. Gebäudehöhe = OK First Hauptbaukörper, bezogen auf FFB EG. Bei Zeltedächern gilt die Zeltedachspitze als First.

#### Garagen und Nebengebäude:

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Schnittpunkthöhe traufseitig, zwischen OK-FFB-Garage und der verlängerten Linie Außenwand mit Schnittpunkt OK- Dachhaut 3,60 m. Bei Pultedächern zählt der tieferliegende Rand als Traufseite, bei Flachedächern OK-Attika.

#### Ausnahmen:

Die Regelungen zur max. zul. Traufhöhe bei Haupt- und Nebengebäuden gelten nicht für Quer-/Zwerchgiebel sowie für Gebäuderücksprünge die der Gebäudelänge untergeordnet sind (Rücksprünge bis max. 1/3 der Gebäudelänge).

3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper:

Teilgebiete WA 1 und WA 3:

Max. FFB EG + 0,60 m über OK zugehöriger Erschließungsstraße, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, am gebäudezugewandten Fahrbahnrand bzw. gebäudezugewandter Hinterkante Gehweg.

Teilgebiet WA 2:

Max. FFB EG + 0,50 m über OK vorhandenem natürlichem Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

Abkürzungen:                   OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)  
                                      EG = Erdgeschoss  
                                      FFB = Fertigfußbodenhöhe

#### **4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Stauraum von mindestens 5,5 m vorhanden sein. Offene Carports sind mit einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen. Unter "offenen Carports" sind reine Stellplatzüberdachungen zu verstehen, die straßenseitig vollständig offen sind und an den Seitenflächen und der Stirnseite keine Wände, Verkleidungen oder Sichtblenden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Fertigfußboden des Carports haben. Es sind auch keine Rankgitter/-hilfen oder entsprechende Rankgewächse in diesen Zwischenräumen zulässig.
- 4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO). Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 4.4 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Darüber hinaus gelten die Abstandsregelungen der Ziff. 4.2.

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung.

#### **5. Gestaltung der Gebäude (WA 1, WA 2 und WA 3)**

- 5.1 WA 1 - 3: Hauptgebäude sind mit Satteldach oder Zelt-/Walmdachformen auszuführen.
- Die zulässige Dachneigung (DN) muss bei Satteldächern zwischen 32° und 45° liegen und bei Zelt-/Walmdachformen zwischen 21° und 42°. Die Dachneigung ist über die gesamte Gebäudelänge einheitlich auszuführen.

Nicht zugelassen sind Rund-/ Tonnendächer, Pulldächer und Flachdächer.

- 5.2 Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer/ gleich 35° zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf je Hausseite max. 1/3 des Längenmaßes der Hausseite betragen.
- 5.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 m betragen.
- 5.5 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rötlichen bis rotbraunen sowie grauen bis grauschwarzen Farbtönen auszuführen. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit transparenter Dacheindeckung versehen werden.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der Doppelhaushälften ist in Material und Farbgebung der Außenwände und Dacheindeckungen aufeinander abzustimmen.

- 5.6 Auffallende stark gemusterte oder grelle Farbtöne sind bei der Außenwandgestaltung nicht zugelassen.

## **6. Solaranlagen**

- 6.1 Sonnenkollektoren auf Haupt und Nebengebäuden sind zugelassen. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen, ausgenommen bei Flachdächern. Die Kollektoren sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortsgang, Traufe bzw. First zu errichten. Sonnenkollektoren auf und an Außenwandflächen sind aus städtebaulichen Gründen und wegen möglicher Blendwirkung nicht zugelassen.

Weiterhin nicht zugelassen sind aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes, gebäudeunabhängige Solaranlagen. Auch nicht verfahrensfreie Anlagen im Sinne der BayBO § 57 Abs. 1, Nr. 3 a), Unterpunkt bb).

## **7. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)**

- 7.1 Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

## **8. Stellplätze**

- 8.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Mindeststauraum von 5,50 m vor der Garage darf als Stellplatz gerechnet werden, wenn dieser der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist.

## **9. Grundstücksentwässerung**

- 9.1 Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt im Trennsystem.
- 9.2 Die Flächenversiegelung in den Privatgrundstücken ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Dränpflaster, Pflaster mit durchlässiger Fuge (2-5 mm), u. ä.. Zusätzliche, befestigte Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Splitt, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Dränpflaster usw.).
- 9.3 Der Schutz vor evtl. bei Starkniederschlägen im eigenen Grundstück und noch unbebauten angrenzenden Flächen wild abfließendem Oberflächenwasser sowie auch Schicht- und Grundwasser, obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst. Hierbei darf keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erfolgen. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann.
- 9.4 Drainagen und Entwässerungseinrichtungen zum Schutz vor anströmendem Oberflächen-, Schicht- oder Grundwasser dürfen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden (Fremdwasser).
- 9.5 Auf die nachstehend in den Ergänzenden Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

## **10. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten**

- 10.1 Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind nicht zugelassen, ausgenommen im unmittelbaren Gebäudebereich soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und mit der Bebauung verbundener befestigter Terrassenflächen im EG sowie Zuwegungen zum Gebäude erforderlich sind.

Höhensprünge, z. B. zwischen Terrassenfläche EG und Urgelände, sind als flache Böschungen auszubilden oder in Form von abgetrepten Natursteinmauern, mit max. 0,60 m Sichthöhe pro Abtreppe.

- 10.2 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken gemäß nachstehendem Pflanzgebot (Ziff. 12.) ausgeführt werden. Zur Erhaltung der tierökologischen Durchgängigkeit ist an den Grundstücksgrenzen die Errichtung von Mauern oder Einfriedungen mit Sockelmauern nicht zugelassen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zur Grundstücksabgrenzung Sockelmauern oder Einfasssteine mit einem Überstand von max. + 0,15 m über OK-Fahrbahn bzw. OK Hinterkante Gehweg zugelassen.

Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzapflanzen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Höhe von Zäunen sowie Schnitt- und Formhecken entlang öffentlicher Straßen und Wege wird einschließlich Sockelmauer auf max. 1,20 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg begrenzt.

10.3 Zur Vermeidung tierökologischer Fallen (z. B. für Amphibien) sind Entwässerungsabläufe, Kellerschächte u. dergleichen mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

10.4 Alle Flächen die nicht überbaut werden oder als Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplätze dienen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gestaltung als reine Kies- oder Schottergärten/ -flächen ist nicht zulässig.

## **11. Immissionsschutz**

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

<b>Schalleistungspegel der Wärmepumpe <math>L_{WA}</math> in dB(A)</b>	<b>Mindestabstand in m</b>
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.“

## **12. Grünordnung**

### **12.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken**

#### **Pflanzgebot**

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße pro Baugrundstück Obstbäume (Hochstamm) heimischer Sorten sowie Bäume und Sträucher, Arten und Qualitäten gemäß Ziff. 11.2 und 11.3 der Satzung, wie folgt zu pflanzen:

- Grundstücke bis 700 m<sup>2</sup>: 2 Bäume, 7 Sträucher
- Grundstücke größer 700 m<sup>2</sup> bis 850 m<sup>2</sup>: 3 Bäume, 10 Sträucher

- Grundstücke größer 850 m<sup>2</sup>: jeweils ein weiterer Baum und 4 Sträucher pro angefangene 250 m<sup>2</sup> zusätzlicher Grundstücksfläche

Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m<sup>2</sup>. In der Planzeichnung lagemäßig als "zu pflanzende Bäume" festgesetzte Baumpflanzungen werden auf das vorstehende Mindestpflanzgebot angerechnet.

#### Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

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

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 11.3 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und befestigten Flächen herzustellen.

#### 12.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 11.1 zugelassen Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sowie Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge  
Qualität : Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand lt. Punkt 5. in der Plandarstellung

#### 12.3 Pflanzungen sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten). Diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

Für gruppenartige freiwachsende mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung, sind neben den Baumarten nach Ziff. 11.2 folgende Sträucher zugelassen:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Berberis thunbergii	-	Berberitze
Buxus sempervirens	-	Buchs
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche

Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	-	Eibe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Für dicht geschlossene Heckenpflanzungen (Schnitt- und Formhecken) zugelassen sind:

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Ligustrum vulgare Atrovirens	-	Immergrüner Liguster
Taxus baccata	-	Eibe
Buxus sempervirens	-	Buchs

Ausdrücklich nicht zugelassen sind Thujahecken, Zypressenhecken, buntlaubige Gehölze und Kirschlorbeer, als nicht standortgerechte ökologisch geringwertige Bepflanzung.

## **Schlussbestimmung**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Markt Münsterhausen, den .....**

.....  
**(Erwin Haider, 1. Bürgermeister)**

**(Siegel)**



# **Ergänzende Hinweise**

## **1. Immissionsschutz**

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind soweit ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

## **2. Baugrund, Grundwasserstand**

Für das Gesamtbaugebiet "Höhenweg" wurde in 2013 eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein Gutachten erstellt. Die Unterlagen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt.

## **3. Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:**

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)
- ◆ DWA-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ DWA-Arbeitsblatt M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.
- ◆ DWA-Arbeitsblatt A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen.

## **4. Denkmalschutz**

### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art.8 Abs.2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0 E-Mail: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de)) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Günzburg.