

# Bebauungsplan "Lauseler Grund III"

Die Gemeinde Deisenhausen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

## "Lauseler Grund III", OT Unterbleichen

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 0,35 max. Grundflächenzahl
- 0,6 max. Geschossflächenzahl
- IIa max. 2 Vollgeschosse  
Das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen. Zusätzlich ist in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorstechendes Untergeschoss zulässig, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind max. 3 Vollgeschosse zulässig (Unter-, Erd- und Dachgeschoss).
- GH=9,0m max. Gebäudehöhe  
Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- 509,5 max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in müNN (Meter über Normal Null)
- Abgrenzung Erdgeschossrohfußbodenhöhe  
Bei abweichenden Grundstücksschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in müNN zulässig.
- SD 35°- 45° zulässige Dachform Satteldach für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen mit zulässiger Dachneigung von 35° bis 45°  
Eingangsbauüberdachungen sind von diesen Einschränkungen freigestellt. Bei Doppelhaushälften sind die jeweiligen Dachhälften gleichförmig herzustellen.
- Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Giebel-/Traufverhältnis von mindestens 1:1,2 zu errichten.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.
- Es sind nur Dacheindeckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtonen sowie in anthrazit und schwarz zulässig.
- offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Doppelhaushälften sind in einer geschlossenen Flucht ohne Tiefenversatz zu errichten.
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus max. 1 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
- Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
- Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 0,5 m betragen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Abstände zur Dachhaut zulässig.
- Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante als Holzlatenzäune, Metallstabzäune (kein Maschendraht) oder Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.
- Baugrenze
- Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für sie festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- Ga/Ca** Fläche für Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG  
Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (1989-11) sind an die Straßen abgewandten Gebäudefassaden (West- und Südfassade) zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzuziehen z. B. über den Einbau von Schalldämmulldämmen und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen und dauerhafter Unterhalt von Bäumen  
Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig. Pro Baugrundstück ist mindestens ein solcher Baum zu pflanzen.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung  
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Pflanzen der nachstehenden Pflanzliste wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:  
Pflanzdichte: 2 m² je Gehölz;  
Baum-/Strauch-Verhältnis: 1 : 5

### 33. Pflanzliste standortheimischer Pflanzen:

- Großkronige Bäume**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Birke Betula pendula mit Ballen  
Stieleiche Quercus robur  
Winterlinde Tilia cordata

- Mittel- und kleinkronige Bäume**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Mehlbereere Sorbus intermedia und Sorbus aria  
Wildapfel Malus sylvestris  
Vogelkirsche Prunus avium  
Vogelbeere Sorbus aucuparia  
Obstbäume (Lokalorten) als Hochstamm

- Kletterpflanzen**  
Pfeifenwinde Aristolochia durior  
Waldrebe Clematis Var.  
Kriechspindel Euonymus Var.  
Efeu Hederia helix  
Geißschlinge Lonicera Var.  
Wilder Wein Parthenocissus Var.

- Sträucher**  
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm  
Hainbuche Carpinus betulus  
Roter Hartiegel Cornus sanguinea  
Haselnuss Corylus avellana  
Pfaffenhut Euonymus europaeus  
Liguster Ligustrum vulgare  
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Schlehe Prunus spinosa  
Faulbaum Rhamnus frangula  
Salweide Salix caprea  
Purpurweide Salix purpurea  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Schneeball Viburnum opulus

- Ziersträucher (Einzelverwendung/engerer Gartenbereich)**  
Feisenbirne Amelanchier lamarckii  
Sommerflieder Buddleia davidii  
Kornelkirsche Cornus mas  
Perlmutterstrauch Kolkwitzia amabilis  
Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius  
Wildrosen Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia  
Flieder Syringa vulgaris - Hybriden

- Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeaufschüttungen sind maximal bis auf die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens des Hauptgebäudes zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Festsetzung für ein hangtiefes Bauen zu einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte des Bebauungsplanes führen würde.  
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.

### HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- Höhenpunkte in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung vom 24.04.2017)
- Höhenlinien in Meter über Normalnull (müNN)
- Die Einhaltung innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.  
Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (1989-11) zu verstehen.
- Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.
- Anfallendes, unverschlusnetzes Niederschlagswasser muss soweit möglich versickert bzw. zurückgehalten werden (vgl. Begründung).
- Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugelände erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.
- überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Bezeichnung und anbaufreiem Streifen
- Sichtdreieck
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Strom mit Schutzstreifen.
- Die öffentliche Grünfläche ist extensiv zu nutzen und die Ansaat einer blumenreichen Wiese vorzunehmen. Ansaatmischung und Pflege sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in der Sitzung vom 21.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Lauseler Grund III", aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 in den Amtsräumen der VG Krumbach öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Deisenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 18.10.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Deisenhausen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Deisenhausen, den ..... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D					
C					
B					
A	Ergänzung Nr. 16 und Nr. 17 unter den Hinweisen; Streichung "Esche" aus Pflanzliste Nr. 33 der Satzung	SD	HL	HAS	18.10.2018
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:  <b>Gemeinde Deisenhausen</b>					
PROJEKT-TITEL: PROJECT TITLE:  <b>Bebauungsplan "Lauseler Grund III", OT Unterbleichen Gemeinde Deisenhausen</b>					
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:					
PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 1106-405-KCK		MASSSTAB: SCALE: 1 : 1000		BEARBEITER: PRINCIPAL: SD	
				DATUM DATE: 21.06.2018	
				GEZEICHNET: DRAWN BY: HLNA	
				GEPRÜFT: CHECKED BY: <i>S.H.</i>	
				ZEICHNUNG-NR.: DRAWING NO.:	
 <b>KLING CONSULT</b> PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach, Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110, KCG@klingconsult.de, www.klingconsult.de					