



**GEMEINDE  
MARXHEIM**

PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

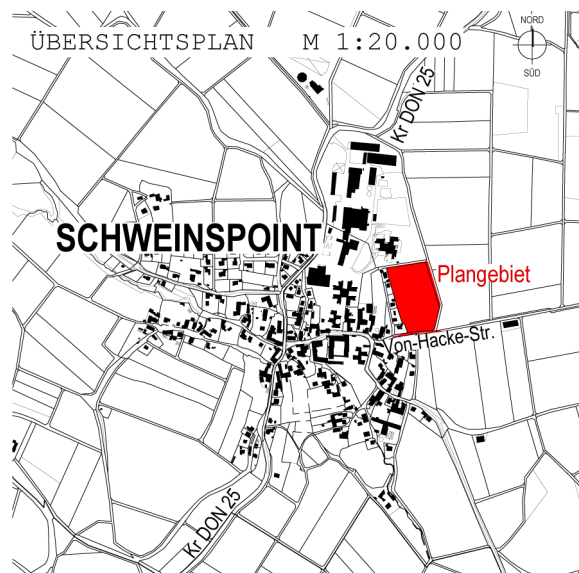
**BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHWEINSPUNT-OST“  
1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 149, 150 (TF), 234 (TF)  
UND 234/1 (TF) JEWEILS GEMARKUNG  
SCHWEINSPUNT

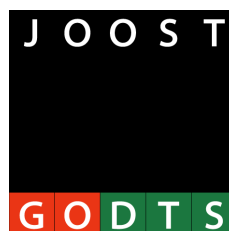
ENTWURF VOM 12.03.2015

ZULETZ GEÄNDERT AM 23.07.2015



VERFASSER:

KONTAKT



PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHWEINSPUNT-OST“**

**1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 149, 150 (TF), 234 (TF)  
UND 234/1 (TF) JEWEILS GEMARKUNG  
SCHWEINSPUNT

---

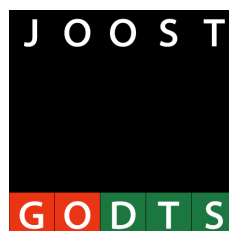
**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF VOM 12.03.2015

ZULETZ GEÄNDERT AM 23.07.2015

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Anlass der Bebauungsplan- Änderung

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Bereich des inzwischen 15 Jahre alten Bebauungsplanes im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen zu aktualisieren.

Nachdem festgestellt wurde, dass die geplante Straßenführung nicht optimal war, hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR, Nördlingen beauftragt dies zu überarbeiten. Die Planung wurde in der Bebauungsplan-Änderung übernommen.

Die 1. Änderung ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf nachfolgend erläuterte Ausnahmen bzgl. Bauweise, Gestaltung der Gebäude und Straßenplanung im Wesentlichen identisch.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen vollständig.

### 2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **05.02.2015** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Schweinspoint-Ost“ 1. Änderung der Gemeinde Marxheim beauftragt.

### 3 Vorprüfung entsprechend §13a (1) BauGB:

1. Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 19.159m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Wohngebiet (14.749m<sup>2</sup>) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 5.900m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet da es sich hier um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §13 und §13a BauGB.

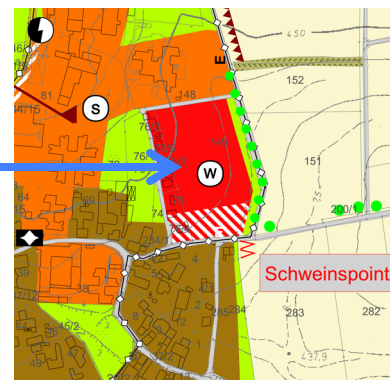
### 4 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Marxheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.



## 5 Lage

Das Baugebiet „Schweinspoint-Ost“ 1. Änderung liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Schweinspoint, angrenzend an bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch Fl.-Nr. 149 (Weg)
- **im Westen:** durch Fl.-Nrn. 76, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5 (Wohnen) und 234/1 (TF, Von-Hacke-Straße)
- **im Süden:** durch Fl.-Nrn. 4 (Hofstelle), 234/1 (TF, Von-Hacke-Straße) und 283 (Acker)
- **im Osten:** durch Fl.-Nr. 150 (TF, Weg),  
jeweils Gemarkung Schweinspoint

## 6 Maß der baulichen Nutzung

### 6.1 Quartierlösung

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die festgesetzten Bauformen für alle Bauwilligen in diesem Bereich ermöglicht werden sollen und möchte daher keine Quartierlösung festlegen. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen zum angrenzenden Wohngebiet für vereinbar.

### 6.2 Dachformen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur

- Walmdächer,
- Zeltdächer
- Pultdächer
- gegeneinander versetzte Pultdächer sowie
- Satteldächer zulässig.

Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

### 6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dieses zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen.

Wandhöhe und Firsthöhe sind als Obergrenze in der Satzung angegeben.

## 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um einer erhöhten Nutzung und dadurch entstehenden Konflikten (z.B. Parkplatzmangel) entgegenzuwirken.

## 8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind aus der Begründung des Bebauungsplanes „Schweinspoint-Ost“ letztmals geändert am **17.04.2000** zu entnehmen.

## B BESTAND

(Maßstab im Original 1:1.000)



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (08/2013)  
LUFTBILD (07/2012)  
Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
BESTANDSVERMESSUNG (02/2015)  
EIGIS, Nördlingen <[www.eigis.de](http://www.eigis.de)>

## C BEBAUUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Maßstab im Original 1:1.000)



**HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:**  
© Ingenieurbüro Kaltner, 86647 Lauterbach  
BEBAUUNGSPLAN (04/2000)

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHWEINSPUNT-OST“**

**1. ÄNDERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 149, 150 (TF), 234 (TF)  
UND 234/1 (TF) JEWEILS GEMARKUNG  
SCHWEINSPUNT

---

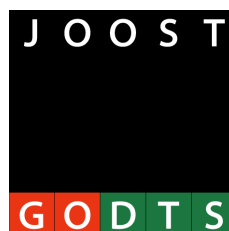
**SATZUNG**

ENTWURF VOM 12.03.2015

ZULETZ GEÄNDERT AM 23.07.2015

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND B. SC. B. HERZ

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marxheim erlässt aufgrund der §§2(1), 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Schweinspoint-Ost“ 1. Änderung als Satzung.

**Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden durch die 1. Änderung insgesamt ersetzt.**

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) ) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286)



## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Schweinspoint-Ost“ außer Kraft.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 – 11 BauNVO)

##### **2.1 § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  3. sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.  
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

##### **3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

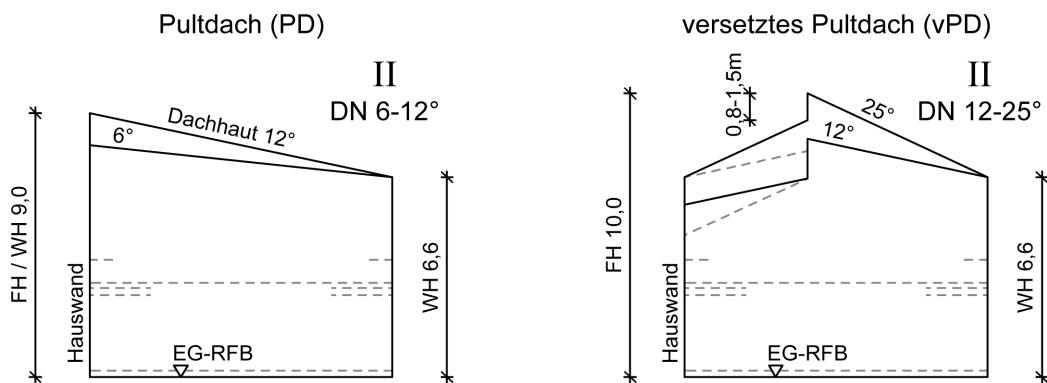
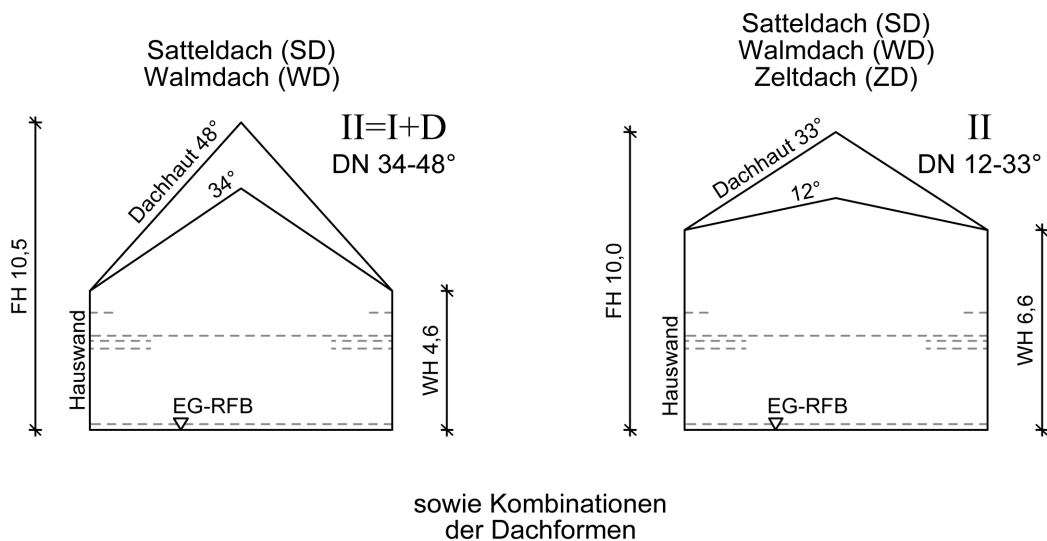
bei Wohngebäuden höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,60 m betragen,
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,60 m betragen.

bei Garagen und Nebengebäude im Sinne von (Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) höchstens

- 3,00m gemessen bergseits, vom natürlichen Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut betragen. Die Firsthöhe darf max. 6,50m betragen

## Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden



DN = Dachneigung  
 FH = Firsthöhe  
 WH = Wandhöhe  
 EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Der Erdgeschoss- Rohfußboden (EG-RFB) darf maximal 0,30 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5 m ist je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter der EG-RFB um 10 cm tiefer anzuordnen. Der EG-RFB sollte dabei jedoch am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht tiefer als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Gebäude müssen in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird.

## **4 Bauweise, Baugrenzen**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### **4.1 Bauweise**

In den Baufeldern sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Doppelhäuser sind -wo möglich- auch auf einem einzelnen Grundstück zulässig.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

### **4.2 Baugrenze**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 20m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal drei Wohneinheiten festgesetzt.

## **6 Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## **7 Flächenbefestigung**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## **8 Grünordnung**

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

Die plangemäße Eingrünung des Baugebietes ist im Zuge der Erschließung vorzunehmen.

### **8.1 Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen**

Im Randbereich des Plangebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern aus der Artenliste festgesetzt.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen hat der Bauherr in der ersten Vegetationsruhe nach Bezug des Wohnhauses durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste.

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind grundsätzlich vor Durchführung der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

**Artenliste:****Bäume I. Ordnung**Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16cm in 1m Höhe gemessen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Winter-Linde (robuster Straßenbaum)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

**Bäume II. Ordnung**Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10-12cm in 1m Höhe gemessen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm in 1m Höhe)

Sträucher Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose

**8.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes**

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro angefangene 500m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

**Artenliste:**Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 10cm in 1m Höhe gemessen

<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 10cm in 1m Höhe gemessen

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten).

**9 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind im Hinblick auf das Ortsbild unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### 2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### 2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder grau, anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiße oder hellgraue Töne sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit (II=I+D)-Vollgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5 Meter Einzelbreite nicht überschreiten. Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 34° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2 Meter zulässig. Der First ist um mind. 0,5m tiefer anzuordnen als der First des Hauptgebäudes.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,50 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,7m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

#### 2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### 2.4 Gestaltung der Gebäude

Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Holzverschalungen an der Fassade sind zulässig.

## **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,0m zulässig.

## **3 Beleuchtung**

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

## **4 Stellplatzrichtzahlen**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Garageneinfahrten müssen mindestens 5m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## **5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,20m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Sockel sind bis 20 cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den privaten Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 1m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

### 2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. 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.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.

### 3 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Infolge starker Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich.

Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen- Systeme realisiert werden.

## **4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

## **5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.



## **6 Hinweise zur § 13a BauGB**

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13 (3) BauGB, abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **7 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 (7) BauGB). Siehe hierzu Geltungsbereich der Planzeichnung und Angaben auf dem Deckblatt.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan und Text) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schweinspoint-Ost“ In-Kraft-Getreten am 25.10.2000, verlieren ihre Rechtsverbindlichkeit.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Marxheim hat gem. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom **12.03.2015** die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am **17.03.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.03.2015** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **30.03.2015** mit **04.05.2015** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.03.2015** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit vom **20.03.2015** mit **24.04.2015** durchgeführt.

### **3 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.03.2015** **zul. geänd. am 23.07.2015** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **23.07.2015** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.  
Die Begründung wurde übernommen.

Gemeinde Marxheim, den .....

.....  
Herr Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

### **4 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **23.07.2015** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Marxheim, den .....

.....  
Herr Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

### **5 In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Schweinspoint-Ost“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Marxheim, den .....

.....  
Herr Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**(WA)** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss **(0,6)** Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,40 Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche "Kinderspielfeld" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch, jedoch wo möglich 1 Baum pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

Straßenbegrenzungslinie

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

1,5 6 1,5  
9  
Vermaßungslinie in m

Sichtfläche: von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhalten Fläche. HS=Haltesicht bei 50 km/h auf der bevorrechtigten Straße

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung Vollgeschosse und Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl Geschosflächenzahl

**(WA)** II = 6-33°  
II=I+D=34-48°  
0,40 (0,6)

SD = Satteldach  
ZD = Zeltdach  
WD = Walmdach  
PD = Pultdach  
vPD = versetztes Pultdach

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN

Bauplatznummer Größe der Bauplatzfläche, gegebenenfalls inklusive der dazugehörigen privaten Grünfläche (Osten)

Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig

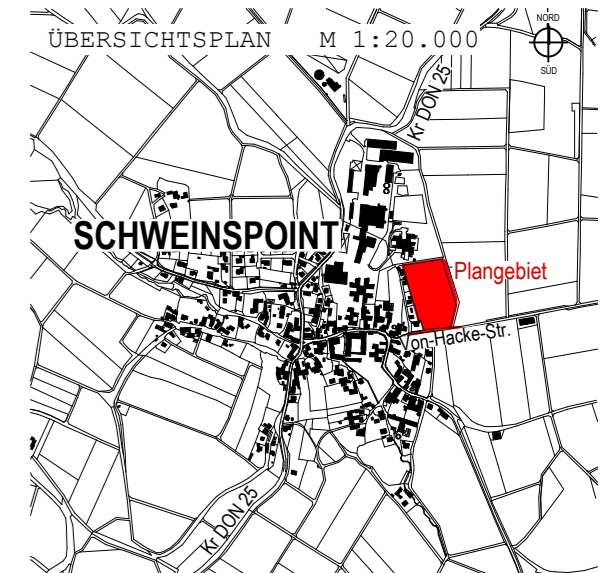
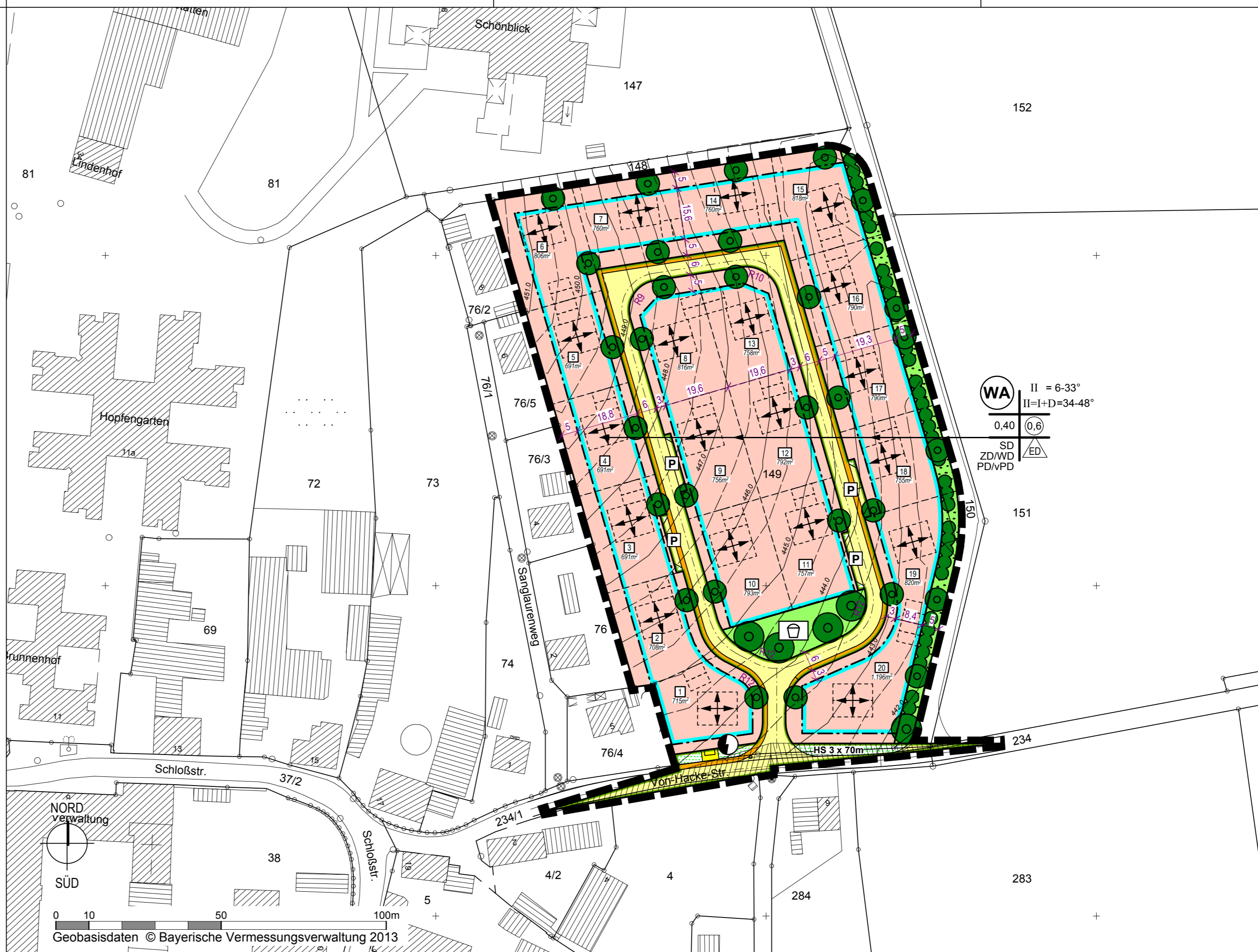
**Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen**

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Schweinspoint-Ost“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Marxheim, den . . . . .

Herr Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)



BP\_Schweinspoint-Ost-1AE\_150723a-Planung\_vwx