

- Teil B -

Markt Jettingen-Scheppach
Landkreis Günzburg



**1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“
Ortsteil Ried“**

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 05.08.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Der Markt Jettingen-Scheppach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9 und des 10 Abs. 1 sowie des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“

als

Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Für das Änderungsgebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 05.08.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 05.08.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ im Ortsteil Ried bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 05.08.2025 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ im Ortsteil Ried ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ im Ortsteil Ried wird für die Grundstücke Flur Nr. 103/7, 103/8 und 103/9 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 95 (Westenäckerstraße), jeweils Gemarkung Ried, südlich der Bergstraße, westlich der Schwabenstraße, nördlich der Vogelsangstraße und östlich der Westenäckerstraße (teilweise einschließlich), im nordwestlichen Teil der Ortslage Ried aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ im Ortsteil Ried ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gesondert hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) zulässig.

2.3.3 Im gesamten Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.5 Mindestgröße der Grundstücke

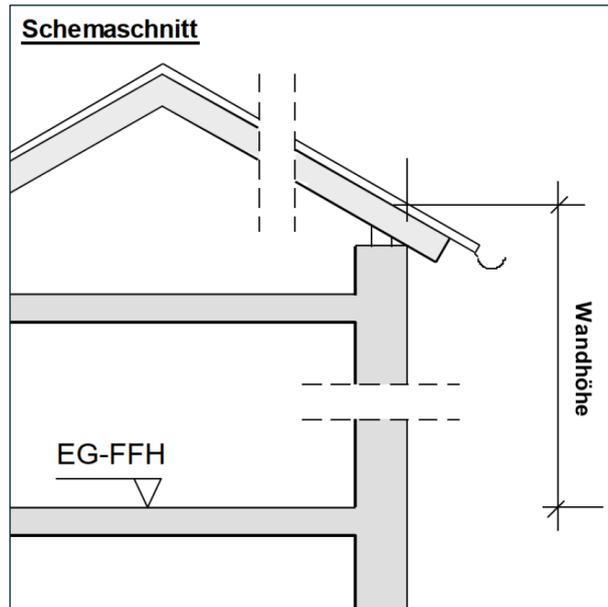
Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² betragen.

2.6 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.7 Höhenlage, Bezugspunkte

- 2.7.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der im Änderungsgebiet neu geplanten Hauptgebäude darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) um maximal 0,15 m überschreiten.
- 2.7.2** Die Wandhöhe (WH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (WH), darf 6,50 m nicht überschreiten.



2.8 Gestaltung der Gebäude

- 2.8.1** Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.
- 2.8.2** Im Änderungsgebiet ist für Hauptgebäude ausschließlich die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Dachform und Dachneigung zulässig (Satteldach, 30° bis 38°). Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, erdgeschossiger Kellerüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes abgewichen werden.
- Werden Garagen oder Nebengebäude direkt an das Hauptgebäude angebaut, so müssen sie mit derselben Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Andernfalls dürfen die Garagen oder Nebengebäude auch mit Flachdach ($\leq 5^\circ$) oder flachgeneigten Sattel- bzw. Pultdächern bis zu maximal 15° Dachneigung ausgeführt werden.
- 2.8.3** Garagen sind mit sonstigen Nebengebäuden zusammenzubauen und müssen mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

2.8.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

2.9 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich eines Sockels darf 1,30 m nicht übersteigen. Abgetreppte Sockel sind nicht zulässig.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westenäcker“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ im Ortsteil Ried tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Textliche Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der

Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Günzburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Günzburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Änderungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Änderungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und / oder Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4.4 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

4.5 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Günzburg erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.6 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

4.7 Abwehrender Brandschutz

4.7.1 Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

4.7.2 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

4.7.3 Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

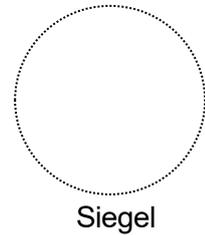
4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung des Marktes Jettingen-Scheppach, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westenäcker“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Jettingen-Scheppach, _____

Christoph Böhm
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Christoph Böhm
Erster Bürgermeister

