


# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 & WA 4)**

Allgemines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 2,3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**Grundflächenzahlen GRZ**

| | |
|---|---|
| WA 1 | 0,50 |
| WA 2, WA 3 & WA 4 | 0,40 |

**Geschoßflächenzahlen GFZ**

| | |
|---|---|
| WA 1 | (0,80) |
| WA 2, WA 3 & WA 4 | (0,80) |

**Wandhöhe (Traufhöhe)**

| | |
|---|---|
| WA 1 | max. Wandhöhe: 7,40 m |
| WA 2, WA 3 & WA 4 | max. Wandhöhe: 6,40 m |

**Definition & Erläuterung der Bezugsbhöhen siehe § 3.5 "Höhe der baulichen Anlagen" (§ 18 BauNVO) der Satzung.**

**Firsthöhe**

Im Geltungsbereich dürfen der Firsthöhen der Gebäude mit Satteldächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberseite Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

| | |
|---|---|
| WA 1 | max. Firsthöhe: 10,50 m |
| WA 2, WA 3 & WA 4 | max. Firsthöhe 9,50 m |

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise ( nach § 22 Abs 2 BauNVO )
- Baugrenze
- Einzelhäuser

### 4. BAUGESTALTUNG

**siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung**

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Freihaltezone Bereich Wendehammer
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen Einbahnregelung
- Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung "Fußweg"
- P — öffentliche Parkflächen

### 6. GRÜNFLÄCHEN

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten

### 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- N,00 — Bemaßung in Meter
- WA II o Bauweise — Nutzungsschablone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Spielplatz
- Eidechsenhabitat ca. 6,0 x 3,0 m Haufwerk aus Gestein und Benjeschoten

## HINWEISE

- 90 — vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude und Garagen
- 962 — Flurnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 949.50 — Höhenschichtlinien in Meter NHN
- Bauabschritte

- bestehende unterirdische Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
- Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Anpflanzungen, Hauben, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.
- FFB 00 — Grundstücksbezeichnung mit maximaler Höhe FFB EG in Meter über NHN im DHHN2016 (Status170)

## IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(LT. SATZUNG)

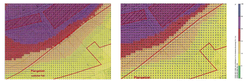
Um die wechselseitigen Beziehungen, als auch die Auswirkungen der Geruchs immissionen zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe auf Fl. Nr. 956 sowie auf Fl. Nr. 953Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Staatsstr. 2025 bewerten zu können, liegt folgende Geruchsimmissionsgrenze vor:

**Geruchsimmissionsgrenzgrenze zur Aufstellung des Bebauungsplanes am Ortsrand von Ziemetshausen, Markt Ziemetshausen, Landkreis Günzburg, Bericht-Nr. ACB-1122-228290/03, Stand 18.11.2022 des IB ACCON GmbH – Bewerbung 5 - 89526 Greifenberg – Telefon 0 8192 / 99 60-0**




Die bei den Ausbreitungsrechnungen ermittelte Geruchsbelastung, verursacht durch die landwirtschaftlichen Betriebe auf Fl. Nr. 956 sowie auf Fl. Nr. 953, sich für die aktuelle Situation, dass in einem kleinen Bereich der nördlichen Teilfläche des WA 1 die Werte der GIRL für Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten wird. Bei der Berücksichtigung der Erweiterungsäpläne der landwirtschaftlichen Betriebe, dass in einem größeren Bereich der nördlichen Teilfläche des WA 1 sowie WA 2, WA 3 und WA 4 und 910 sowie im südlichen Ende der Flurnummer 959 der immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten wird.

Nachfolgende Grafiken zeigen die ermittelten Geruchshäufigkeiten unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe







Aufgrund der vorgenannten Berechnungsergebnisse wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen die zulässige Geruchshäufigkeit unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne der landwirtschaftlichen Betriebe überschritten ist, keine Wohngebäude errichtet werden können

- Fläche mit immissionsbeschränkungen durch Überschreitung der zulässigen Geruchshäufigkeit

# AUSGLEICHSFLÄCHEN

Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen A1 - A3

### 1. GRÜNFLÄCHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen A1 bis A3 werden auf den jeweiligen Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 786/5 Gemarkung Ziemetshausen, Fl. Nr. 527 Gemarkung Schellenbach und Fl. Nr. 739 Gemarkung Ziemetshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über die betreffenden Grundstücks sind gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg eine Ausgleichsfläche durch Anlage einer artenreichen, mind. zweischürigen Wiese (extensiv genutzt) EG14 entwickelt. Die Schnittzeit ist zweischürig im „alle zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage einzuverdäuen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 19 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

**Entwicklung der Ausgleichsfläche**

Fläche (Wiese) mit Extensivgrünlands (z.B. magere Glatt- / Gold-hafenwiese oder Moger-wiese) (extensiv genutzt) EG14 ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einsaat vorbereiten

Die Ausmagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut für Artenreiches Extensivgrünlands (z.B. magere Glatt- / Gold-hafenwiese oder Moger-wiese) (extensiv genutzt) EG14 durchgeführt werden.

Grundsätzlich Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen frühen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Umbruchstruk zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samenpotzt auflkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt haben, ist die Fläche mit einer Walze anzuwalzen. Dadurch wird der Bodenschluss des Saatgutes hergestellt und Bodenluftzur mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw. falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusteren), die Ansaat mit Regiosaatgutmischung für Artenreiches Extensivgrünlands (z.B. magere Glatt- / Gold-hafenwiese oder Moger-wiese) (extensiv genutzt) EG14 das dem Ursprungsgebiet Nr. 19 entsoden. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LfU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6.. Jahr ist die Fläche in drei versetzten und wechselnden Abschnitten alle 3 Jahre zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut ist zu entfernen.

**Sicherung der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gesichert. Die Sicherung der Flächen wird durch Eintragung einer Reallast in das Grundbuch vorgenommen. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1084 und sind dann unverzüglich der UNB Günzburg vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.




AUSGLEICHSFLÄCHE **A1**



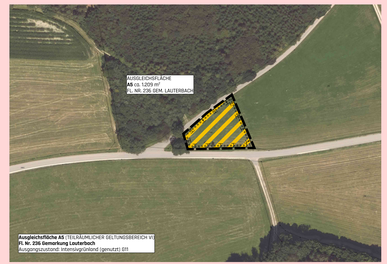

AUSGLEICHSFLÄCHE **A2**




AUSGLEICHSFLÄCHE **A3**




AUSGLEICHSFLÄCHE **A4**




AUSGLEICHSFLÄCHE **A5**

# VERFAHRENSVERMERKE

*Der Marktrat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ bekannt gemacht.*

**Öffentliche Auslegungen**

**1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis 13.09.2024 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

**2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

**3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

**1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 08.08.2024 bis 13.09.2024 beteiligt.

**2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2024 wurden der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2026 wurden der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

*Der Markt Ziemetshausen hat mit Beschluss des Marktrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____ mit redaktionellen Änderungen vom _____ als Satzung beschlossen.*

Markt Ziemetshausen, den _____

Unterschrift 1. Bürgermeister Rolf Wetzel

*Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am _____*

Markt Ziemetshausen, den _____

Unterschrift 1. Bürgermeister Rolf Wetzel

*Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.*

Markt Ziemetshausen, den _____

Unterschrift 1. Bürgermeister Rolf Wetzel

*Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.*

Markt Ziemetshausen, den _____

Unterschrift 1. Bürgermeister Rolf Wetzel

**ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF**

# BEBAUUNGSPLAN
## "WOHNGEBIET WEST"
## 2. ENTWURF

MARKT ZIEMETSHAUSEN



MARKT ZIEMETSHAUSEN

LANDKREIS GÜNZBURG

MASSSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKT EDWARD GLOGER

PROJEKTNUMMER 2020-009
DATUM GEZEICHNET 05.10.2026

FASSUNG VOM 05.10.2026
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN VOM 00.00.2026


glogger architekten
Ingenieurbüro Z
Edward Gloger
Architekt
Tel. 08284 998700
Fax 08284 998701
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de