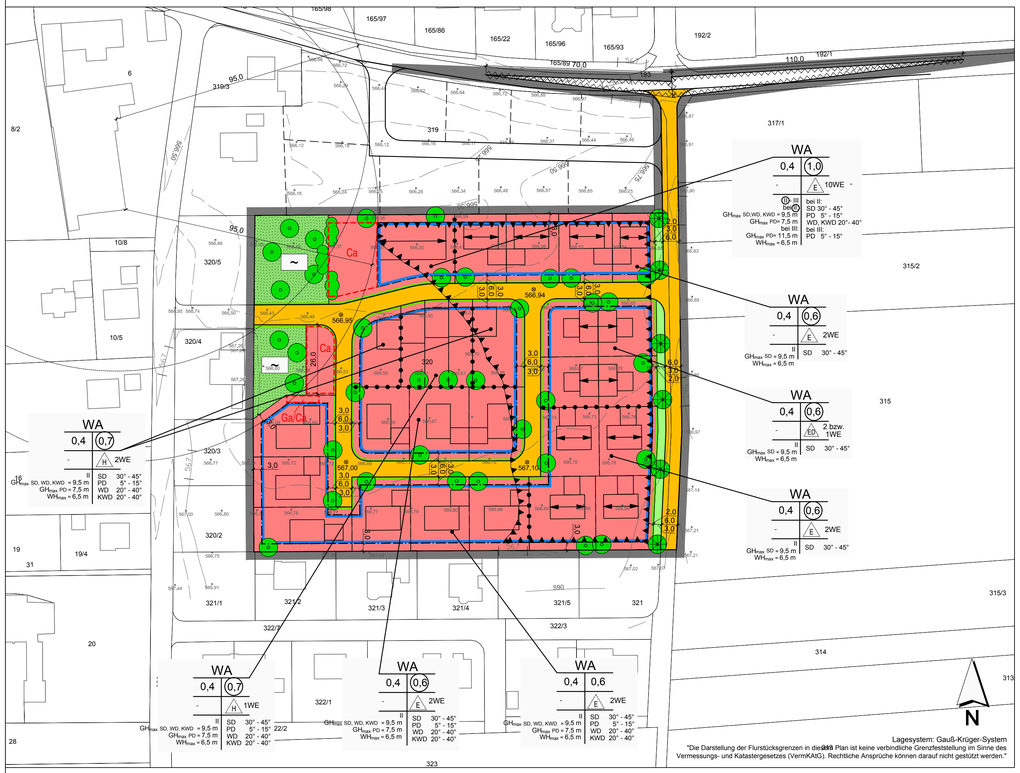
# Bebauungsplan "Am Hopfengarten"




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

**"Am Hopfengarten"**

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

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

## ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

   Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil.
4. 0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Planeinschrieb)
5. 0,6 — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) (siehe Planeinschrieb)
6. Baugrenze

   Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)
7. Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung (Maß der baulichen Nutzung, Dachform, Hauptfirstrichtung)
8. II — max. 2 Vollgeschosse
9. (II) - III — mind. 2 und max. 3 Vollgeschosse
10. Zulässige Dachform für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen (siehe Planeinschrieb)
    - SD — Satteldach
    - PD — Pultdach
    - WD — Walmdach
    - KWD — Krüppelwalmdach
11. Zulässige Dachform für Hauptgebäude mit drei Vollgeschossen (siehe Planeinschrieb)
    - PD — Pultdach
12. Zulässige Dachneigungen bei Dachformen für Hauptgebäude
    - 30° - 45° — Zulässige Dachneigung (DN) bei Satteldächern
    - 5° - 15° — Zulässige Dachneigung (DN) bei Pultdächern
    - 20° - 40° — Zulässige Dachneigung (DN) bei Walm- und Krüppelwalmdächern
13. Eingangsüberdachungen sind von diesen Einschränkungen freigestellt. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind die jeweiligen Dachflächen gleichförmig (Dachform, Dachneigung und Dachfarbe) herzustellen.
14. E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

    ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

    H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
15. Hauptfirstrichtung Hauptgebäude
16. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandten Hauptgebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.
17. Zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Vollgeschosszahl:

    2 Vollgeschosse:

    $GH_{max.}$ SD, WD, KWD = 9,5 m; PD = 7,5 m — Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, davon abweichend beträgt die maximale Gebäudehöhe für die Dachform Pultdach 7,5 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

    3 Vollgeschosse:

    $GH_{max}$ PD = 11,5 m — Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit 3 Vollgeschossen beträgt 11,5 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

    Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandten Hauptgebäudeseite. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
18. Zulässige Wandhöhe:

    $WH_{max}$ 6,5 m — Maximal zulässige Wandhöhe

    Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Außenkante Außenmauer, Oberkante Dachhaut gemessen. Es wird an der Gebäudetraufseite gemessen. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der Gebäudetraufseite.
19. Je Doppelhaushälfte und einzelnen Hausgruppenwohngebäuden ist in der Regel maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig, d. h. z. B. 2 WE pro Doppelhaus (siehe Planeinschrieb). Je Einzelhaus ist die gemäß Planeinschrieb eingetragene Anzahl an WE zulässig, in der Regel 2 WE pro Einzelhaus
20. Widerkehre sind zulässig. Die Dachneigung (DN) des Widerkehrs muss der DN des Hauptgebäudes entsprechen. Widerkehre sind nur bei einer DN von 20° und mehr zulässig.
21. Zulässig sind Dachgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Dachgauben sind nur bei einer DN von 30° und mehr zulässig.
22. 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 Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.
23. Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
24. Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stätte der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.
25. Es sind mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
26. Stellplätze mit mehr als zehn Einstellplätzen sind durch großkronige, naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm in 1m Höhe über Wurzelhals) gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je angefangene fünf Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein großkroniger Laubbaum je angefangene zehn Einstellplätze bei Doppelreihung gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen.
27. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
28. Zwischen Garage oder überdachtem Stellplatz (Carport) und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, ist ein Abstand von mind. 6,0 m einzuhalten.
29. GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen

    Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig
30. Ca — Umgrenzung von Flächen für Carports

    Carports sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
31. Die Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflasterbeläge, Rasengittersteine) zu erstellen.
32. Einfriedungen auf den Baugrundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken sind aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.
33. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
34. Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Begleitgrün/Ortsrand

    Zufahrten sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - Begleitgrün/Ortsrand bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig.
35. Straßenbegrenzungslinie
36. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

    Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.
    Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist. Dies sind die West- und die Südfassaden der schutzbedürftigen Nutzungen.
    Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 5 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
37. Öffentliche Grünfläche
38. Gebietsdurchgrünung

    Die Freiflächen sind als Rasenflächen herzustellen und zu unterhalten.
39. Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen

    Je Grundstück ist mindestens ein (siehe Planzeichnung) standortheimischer Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich.
40. Anpflanzen von standortheimischen großkronigen Bäumen

    Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl standortheimischer großkroniger Laubbäume aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
    Ein Verschieben der Bäume um bis zu 3 m ist zulässig.
41. Pflanzung und dauerhafter Unterhalt von Strauchgruppen aus der festgesetzten Pflanzliste; Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, 2-reihig
42. Pflanzliste:

    **Großkronige Bäume**
    Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

    | | |
    |---|---|
    | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
    | Birke | Betula pendula mit Ballen |
    | Esche | Fraxinus excelsior |
    | Flatterulme | Ulmus leavis |
    | Stieleiche | Quercus robur |
    | Winterlinde | Tilia cordata |

    **Mittel- und kleinkronige Bäume**
    Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

    | | |
    |---|---|
    | Feldahorn | Acer campestre |
    | Hainbuche | Carpinus betulus |
    | Apfeldorn | Crataegus carrierei |
    | Wildapfel | Malus sylvestris |
    | Vogelkirsche | Prunus avium |
    | Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
    | Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm | |

    **Sträucher**
    Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

    | | |
    |---|---|
    | Hainbuche | Carpinus betulus |
    | Kornelkirsche | Cornus mas |
    | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
    | Haselnuss | Corylus avellana |
    | Pfaffenhut | Euonymus europaeus |
    | Liguster | Ligustrum vulgare |
    | Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
    | Schlehe | Prunus spinosa |
    | Faulbaum | Rhamnus frangula |
    | Wildrosen | Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia |
    | Salweide | Salix caprea |
    | Purpurweide | Salix purpurea |
    | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
    | Schneeball | Viburnum opulus |
43. Bei allen Pflanz- und Ansaatflächen ist standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
44. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücksflächen zu versickern.

## HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 320 — Flurstücksnummer
2. Vorhandene Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
5. Vorgeschlagene Form der Baukörper
6. Füllschema der Nutzungsschablone

   | Art der baulichen Nutzung | |
   |---|---|
   | Grund-flächenzahl (GRZ) | Geschoss-flächenzahl (GFZ) |
   | Max. Erdgeschoss-fußboden | Bauweise |
   | maximale Zahl Vollgeschosse | Max. zulässige Dachneigung; Ur. mit der Dachform |
   | maximale Gebäudehöhe | |
7. 591 / 590 — Höhenlinien in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung Wipfler PLAN Köpf Planungsgesellschaft mbh, Marktoberdorf vom 07. März 2019)
8. 567,70 — Höhenkote in Meter über Normalnull (müNN) - Natürliches Gelände (Bestandsvermessung Wipfler PLAN Köpf Planungsgesellschaft mbh, Marktoberdorf vom 07. März 2019)
9. 567,10 — geplante Höhe Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße in Meter über NN
10. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden
11. Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme, altbewährte Sorten) wird empfohlen.
12. Es wird empfohlen, auf die Anpflanzung von gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubige und gelbtriebige Arten zu verzichten.
13. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 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. 1 DSchG).
    Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
14. Bei der Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sollten die folgenden DIN-Normen insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen beachtet werden:
    DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke in Verbindung mit DIN EN 1986-100 und DIN EW 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude Teil 1 sowie DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen.
15. Die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz und zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.
16. Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können in der Verwaltungsgemeinschaft Boos, Fuggerstraße 3, 87737 Boos während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die nachfolgend genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
    - DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"
    - E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen Änderung A1"
    - DIN 4109-2:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"
    - DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"
17. Es wird auf die gesetzlich erforderliche Einhaltung von Grenzabständen bei Baumpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken hingewiesen, demnach ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten, wenn die die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstückes durch Schmälung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde. (Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)).
18. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können unvermeidbare zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
19. 95,0 — Abstand zu aktiver landwirtschaftlicher Hofstelle
20. Sichtdreieck

    Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Zäune, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzung aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.
21. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:
    - Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB 45, Mindestabstand 4 m
    - Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB 50, Mindestabstand 7 m
    - Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB 55, Mindestabstand 13 m

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

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Fellheim hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan "Am Hopfengarten" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Fellheim öffentlich ausgelegt.

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

Die Gemeinde Fellheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

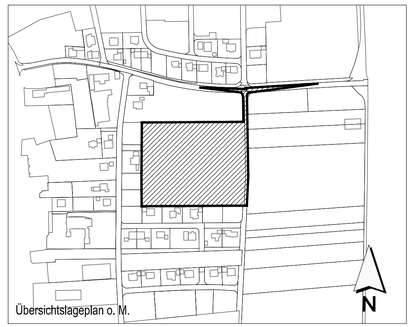
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Fellheim, 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.

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




INDEX C

INDEX B

INDEX A

PROJEKT

Bebauungsplan
"Am Hopfengarten",
Gemeinde Fellheim

AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Fellheim**

Memminger Straße 44
87748 Fellheim
Tel.: + 49 8335 217

PLANER

**Kling Consult GmbH**

Burgauer Str. 30 - 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART:

Bebauungsplan
Entwurf

| | | |
|---|---|---|
| BEARBEITET: | SD | 08.10.2019 |
| GEZEICHNET: | TILU | 08.10.2019 |
| GEPRÜFT: | | |
| MASSSTAB: | 1 : 1000 | |

2169-405-KCK

Druckdatum: fre 10.10
Plotmaßstab: 1:1000 (595 x 420 mm)
Dateiname: S:\2016-405-KCK BBP Hinter den Gärten - Erweiterung_Fellheim\20 TECHNIK\405\20 TB\AutoCAD\210_BBP Entwurf.dwg, Layout: A1