

# Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu - Ulm



Bebauungsplan  
**"Am Wiesenfeld"**  
**OT Ingstetten**

## Satzung

Fassung vom 07.05.2019  
mit redaktionellen Änderungen vom 10.09.2019

**Gemeinde Roggenburg**  
**Prälatenhof 2**  
**89297 Roggenburg**

## Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22  
info@glogger-architekten.de

## SATZUNG

Die Gemeinde Roggenburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 07.05.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 10.09.2019 für das Baugebiet "Am Wiesenfeld" - Gemarkung Ingstetten als Satzung.

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Am Wiesenfeld" gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.05.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 10.09.2019. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 2.2 Dorfgebiet MD

Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 Ziff. BauNVO sind nicht zugelassen.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) - Obergrenzen -

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNV beträgt:

allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,40
Dorfgebiet MD	GRZ 0,40

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNV beträgt:

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt:

allgemeines Wohngebiet (WA)	GFZ 0,60
Dorfgebiet MD	GRZ 0,60

**3.2 Höhe der baulichen Anlagen****3.2.1 Bezugspunkte Fußbodenhöhe (=Bezugshöhe)****Für Wohngebäude**

darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite oder maximal 20 cm über der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen Hinterkante, jeweils gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus, der Zugang zum Wohngebäude erfolgt.

**Für Garagen**

Für die Garagen darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 10 cm über der natürlichen Geländeoberkante am höchstgelegenen Punkt der Hangoberseite betragen.

für die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten gilt folgendes:

Für die Ermittlung der Wandhöhe ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die aufgefüllte Geländeoberfläche maßgeblich bei Grundstücken, bei denen das Naturgelände an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück, angrenzend an die Straßen Hinterkante, tiefer liegt als deren Oberkante.

In diesen Fällen sind Geländeauffüllungen und Stützmauern bis 10 cm über der anstehenden Straßen- oder Gehweg Hinterkante und eine Fertigfußbodenhöhe von max. 10 cm über aufgefülltem Gelände zulässig.

**3.2.2 Traufhöhen**

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Für <b>Ila</b> - geschossige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt:	3,90 m
Für <b>II</b> - geschossige Gebäude:	6,40 m

Ausnahmsweise sind auf maximal 1/4 der Gebäudelänge bis zu 70 cm größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

### 3.2.3 Firsthöhen

Die Firsthöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die maximale Firsthöhe beträgt:  
Für Einzelhäuser (Wohngebäude) 9,40 m  
Für Mehrfamilienhäuser sowie  
Hauptgebäude im Dorfgebiet Mischgebiet 10,40 m

### 3.3 Anrechenbare Grundfläche

§ 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

### 3.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt, Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Ila wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

## § 4

### Bauweise

#### 4.1 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

#### 4.2 Festgesetzte Haustypen

Es werden folgende Haustypen zugelassen und festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.



Einzelhäuser

#### 4.3. **Stellung der baulichen Anlagen** **- Hauptfirstrichtung –**

Die im Plan eingezeichneten Hauptfirstrichtungen kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen. Die Gebäudeaußenwände müssen parallel oder rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

### § 5 **Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Bereichen begrenzt.

Die der Anzahl der Wohnung je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

### § 6 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### 6.1 **Dachform und Eindeckung**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

#### 6.1.1 **Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

PD – Pultdach bei II Vollgeschoßen

#### 6.1.2 **Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

PD - Pultdach

FD - Flachdach

#### 6.1.3 **Firstverlauf**

Sattel-, Walm-, und Pultdächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

**6.1.4 Dacheindeckungsmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

Bei Dächern unter 15° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

**6.2 Dachneigungen****Hauptgebäude**

bei IIa	wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt
	SD 38° - 48°

bei II	SD 15° - 45°
	PD 5° - 25°

**Nebengebäude**

	SD 15° - 48°
	PD 5° - 15°

**Landwirtschaftliche- und gewerbliche Gebäude im Dorfgebiet/ Mischgebiet**

	SD 25° - 48°
	PD 15° - 25°

**6.3 Dachgauben**

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen, sofern die Dachneigung mindestens 35° beträgt:

- Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
- Gaubenfirste müssen mind. 0,75 m unter dem Hausfirst liegen.
- Die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,50 m haben.

**6.4 Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,50 m
an der Traufe:	0,80 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

## 6.5 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich helle und pastellene Farben aus dem folgenden Farbspektrum zulässig:

- Beige (in Anlehnung an die RAL 1000 bis 1002),
- Weiß, Perlweiß, Cremeweiß, Grauweiß (in Anlehnung an die RAL 9001 – 9003, 9010, 9016, 9018),
- Weißgrün, Blassgrün, Lichtgrün, Pastelltürkis (in Anlehnung an die RAL 6021, 6019, 6027, 6034),
- Pastellblau (in Anlehnung an die RAL 5024 und 5014),
- Sand bis Sandgelb, Elfenbein (in Anlehnung an die RAL 1013, 1014, 1015),
- Grau (Steingrau, Kieselgrau, Lichtgrau, Achatgrau, Kieselgrau, Seidengrau, Telegrau (in Anlehnung an die RAL 7032, 7035, 7038, 7044, 7047)

## § 7

### Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

#### 7.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wasergebundenen Belägen auszuführen.

##### Stellplatzsatzung

Zur Herstellung von Stellplätzen gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Roggenburg

#### 7.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Stabgitterzäune), max. 1,10 m hoch, zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Außenbereich sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzäune bis zu 1,10 m Höhe zulässig. Sockelmauern zu öffentlichen Flächen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

#### 7.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

##### 7.3.1 Geländeänderungen

Geländeänderungen zu den Nachbargrundstücken sind stufenlos mit einer Neigung von maximal 1:4 auszubilden.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen zur Erzielung ebener Gartenflächen dürfen soweit

vorgenommen werden, dass die Vorgaben für Stützwände und Böschungen eingehalten werden können.

### 7.3.2 **Stützmauern und Böschungen**

Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes dürfen eine sichtbare Höhe von 0,75 m nicht übersteigen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nicht zugelassen.

Die Summe der sichtbaren Höhe der einzelnen Stützwände darf 1,50 m nicht übersteigen.

Böschungen innerhalb des Baugrundstückes dürfen nicht steiler als 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) angelegt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände an die Fahrbahn Hinterkante bzw. Fußweg Hinterkante anzugleichen.

## § 8 **Verkehrsflächen**

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

## § 9 **Flächen für Versorgungsanlagen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

## § 10 **Grünflächen**

### 10.1 **Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung**

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Es sind Gehölzarten gem. § 10.3 zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 3 qm, zur Verwendung gelangen Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

Der Baumanteil beträgt 10 %.

### 10.2 **Private Grünflächen**

Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

Alternative ist die Anpflanzung von mindestens 2 hochstämmigen Obstbäumen anstelle eines Großbaumes zulässig.

### 10.3 **Baum- und Straucharten**

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

**Bäume: (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt)**

Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Fagus sylvatica*)



Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokale Obstbaumsorten

**Sträucher : Pflanzgröße - WH 60-100 cm**

Haßelnuß (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)

**10.4 Baum- und Straucharten**

Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.3.

**§ 11**

**Oberflächenwasser**

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern, dass dies schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

**§ 12**

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Hinsichtlich der bekannten Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich. Diese sind über Zisternen mit einem Drosselabfluss und einem bestimmten Zisternenvolumen (Rückhaltevolumen zur Entlastung des

Kanalnetzes) für jedes Baugrundstück dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet ist die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen durch ein Fachbüro vorzunehmen.

**§ 13****Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.

**§ 14****Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen**

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L <sub>WA</sub> in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

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

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

**§ 15****Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweise / Empfehlungen**

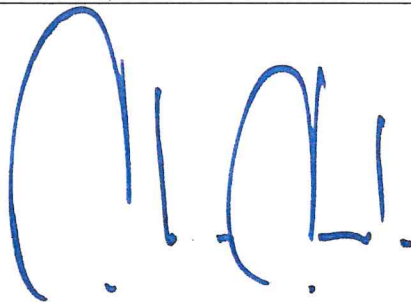
- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Wilder Wein, Anemonen - Waldrebe und Feuer - Geißblatt. Ein Verzicht in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum, immergrünen Großgehölzen und Nadelgehölzen sowie Thuja etc. ist angebracht.

- c) **Landwirtschaftliche Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen.**  
Die im Norden an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.
- d) Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, Wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie VNEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.
- e) **Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften**  
Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Gemeinde Roggenburg zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.

Balzhausen, 10.09.2019

Ausgefertigt am,

01.10.19



Gerhard Glogger, Architekt



Mathias Stölzle, 1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2018 bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegungen

### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

### 2. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis 12.06.2019 zum Zweiten Mal öffentlich ausgelegt

## Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 14.11.2018 beteiligt.

### 2. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.05.2019 bis 04.06.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Roggenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2019 den  
Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung 07.05.2019 mit redaktionel-  
len Änderungen vom 10.09.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Roggenburg, den 01.10.19 .....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle



Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 01.10.19 .....

Gemeinde Roggenburg, den 01.10.19 .....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.10.19 .....

gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Roggenburg, den 07.10.19 .....

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

