GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„Blankenburg – Blick ins Lechtal“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 23.10.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

F) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass der Planung 3
2. Beschreibung des Planbereiches 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
4. Übergeordnete Planungen 6
5. Planungskonzept 9
6. Energie 12
7. Ver- und Entsorgung 12
8. Beteiligungsverfahren 13
9. Monitoring 13
10. Flächenstatistik 13

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt der derzeitige Bedarf der Gemeinde Nordendorf an neuen Wohnbauflächen. Durch die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen ergibt sich die Möglichkeit ersatzweise Wohnbebauung zu realisieren. Die geringe Bereitschaft von Grundstückseigentümern Bauland zur Verfügung zu stellen, veranlasst die Gemeinde an dieser Stelle Baurecht zu schaffen. Damit soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB Rechnung getragen werden.

Um die Errichtung weiterer Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit am südlichen Ortsrand von Blankenburg durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Blankenburg – Blick ins Lechtal“ geschaffen werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Fläche von etwa 7.428 m² umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 11/5, 65/1 und 67.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Blankenburg der Gemeinde Nordendorf.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Blankenburg in der Gemeinde Nordendorf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch bestehende Wohnbauflächen
- Im Osten durch die Kirche mit Friedhof sowie einer bestehenden Gehölzgruppe
- Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzen

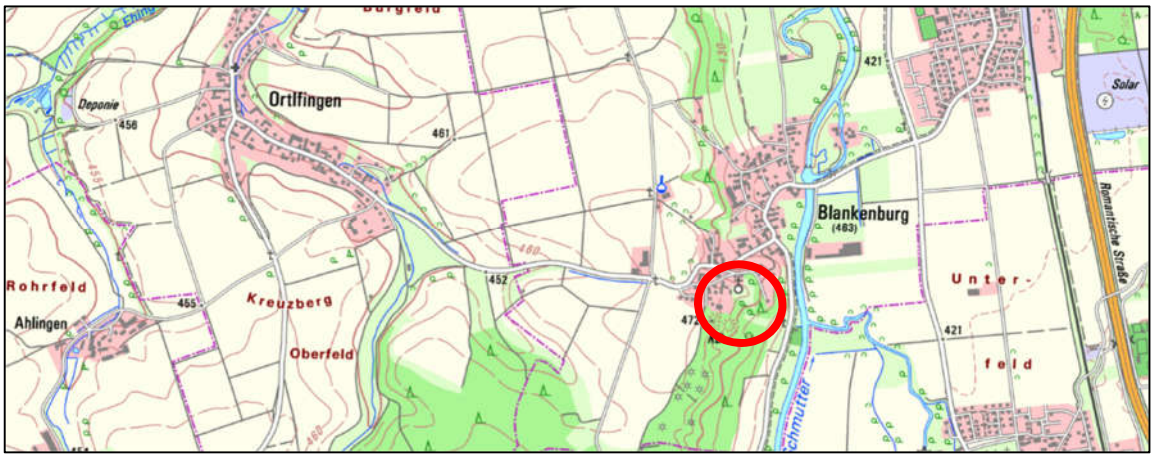


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
(© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gebiet liegt im Ortsteil Blankenburg an einem Osthang der von der Schmutter aus ansteigt und an dieser Stelle ein Plateau bildet.

Von Norden steigt das Gelände um ca. 5 m an und verläuft dann ab dem bestehenden Bauernhof relativ eben nach Süden.

Im Westen grenzt eine Böschung mit ca. 3 bis 5 m Höhenunterschied an, auf der sich wenig erhaltenswerte Gehölze befinden. Das Planungsgebiet selbst war teilweise bebaut und wurde durch Abbruch und dergleichen im Laufe der Jahre mehrfach neu modelliert.

Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M.
(Digitales Orthofoto © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

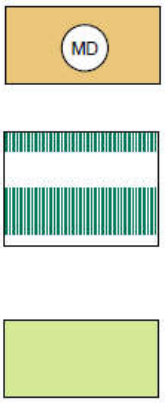
3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nordendorf besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 24.10.2005 gem. § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurde. Zwischenzeitlich erfolgten 5 Änderungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die zu überplanende Fläche überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

Zeichenerklärung



Dorfgebiete

Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild; von Bebauung und flächenhafter Aufforstung freizuhalten - Suchräume für Ausgleichsflächen -

Landschaftspflegerisches Ziel: Förderung von Grünland

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet befindet sich laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) das Bodendenkmal (Nr. 228995, Aktennummer D-7-7430-0045) „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Burgstall“.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die kath. Filialkirche St. Agatha in Blankenburg. Bei der im 18. Jahrhundert in mehreren Phasen entstandenen Anlage handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG.

Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

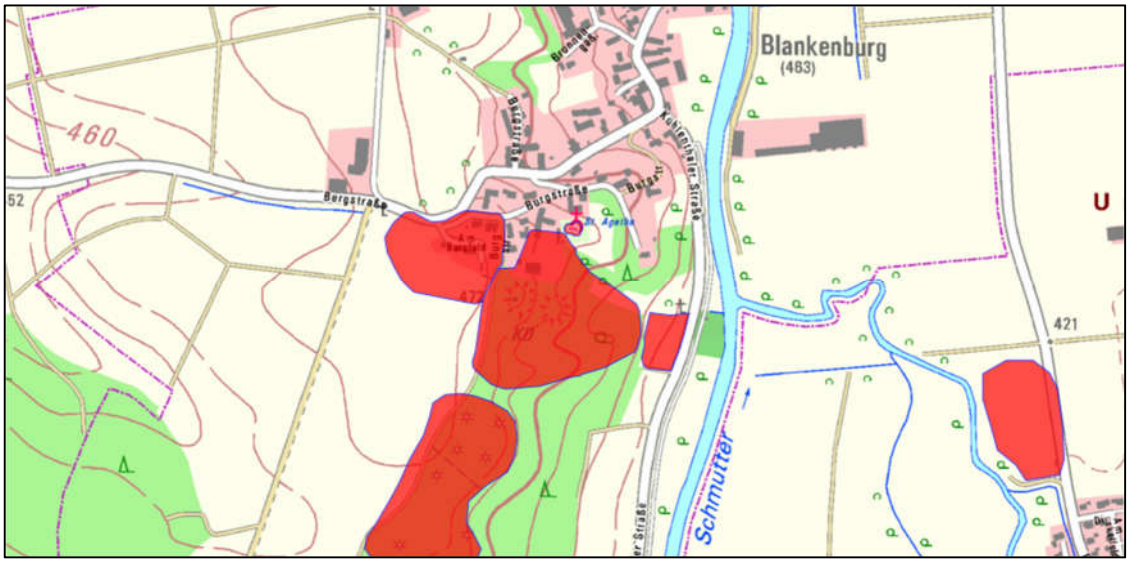


Abb. 4: Topographische Karte vom Planungsgebiet und der Umgebung, o. M. mit Denkmaldaten (rot)
(© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Osten des Gebiets verläuft die Schmutter die aufgrund der Höhenlage zum Baugebiet keine Auswirkungen hat.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Nordendorf in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Nordendorf liegt laut dem LEP 2013 im Verdichtungsraum von Augsburg.

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die

raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (G 1.2.6 LEP).

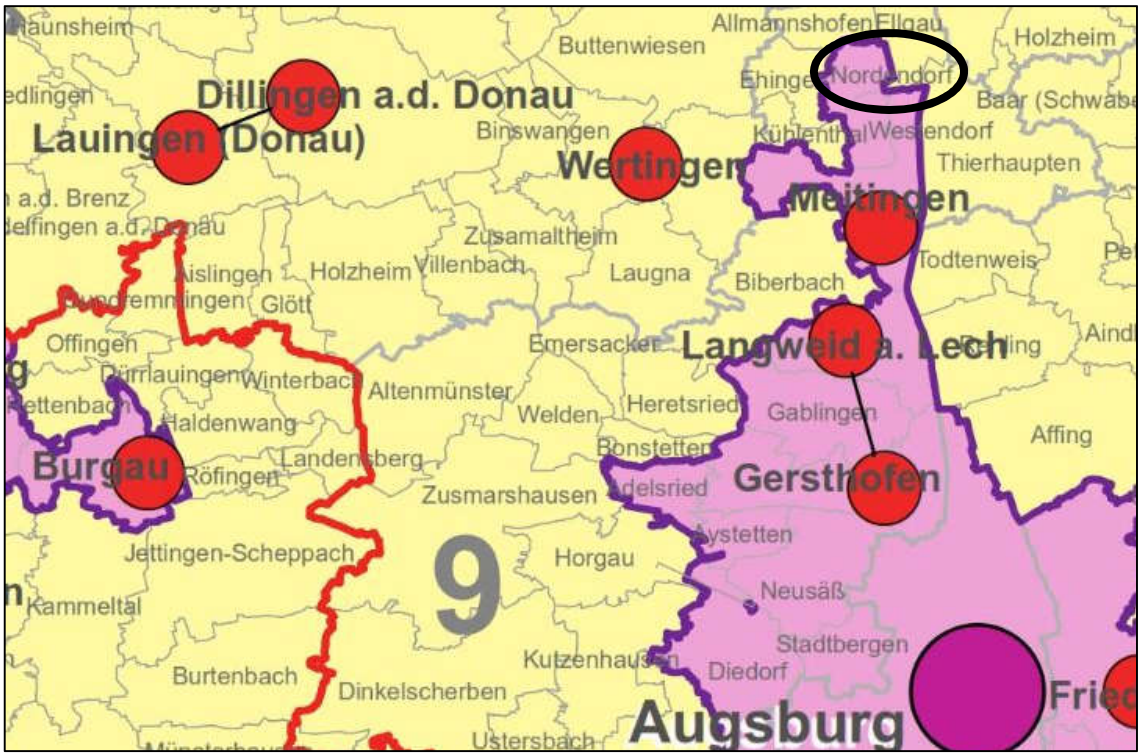


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), o.M.

Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (Z 2.2.8 LEP).

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (Z 3.3 LEP)

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält.

Raumstrukturell liegt Nordendorf im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und ist als Kleinzentrum klassifiziert.

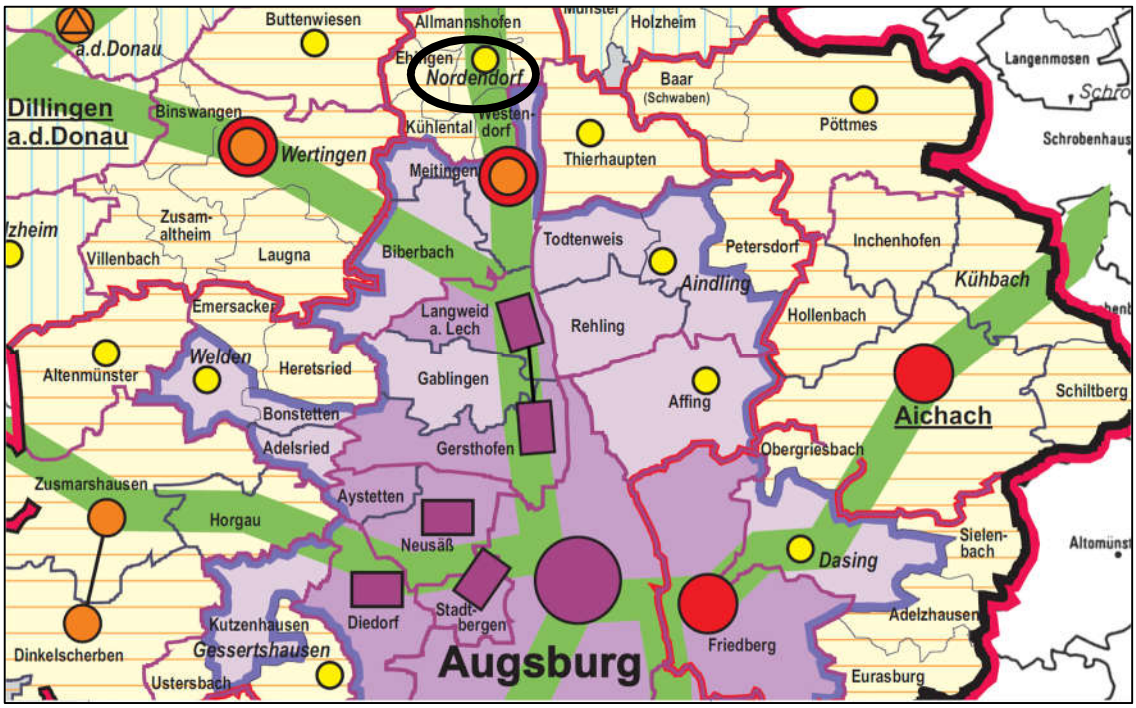


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), o.M.

Der Regionalplan gibt Aussagen zur Natur und Landschaft. Nordendorf selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet. Etwa einen Kilometer entfernt, westlich der Schmutter, liegen das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ sowie der Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Biotope gemäß der Biotopkartierung des BayernAtlas befinden sich rund 350 m entfernt an der Schmutter im Bereich der Altarme.

Gemäß der Karte zur Siedlungs- und Versorgungsfunktion des Regionalplans sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Regelung einer Folgefunktion in einem Bebauungsplan vorhanden.

Ebenfalls bietet sich im Raum Nordendorf keine Windenergienutzung an.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))

Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))

Auf den Ausbau der sozioökonomischen Verflechtungen des Verdichtungsraumes Augsburg mit dem nördlichen Teil der Region soll hingewirkt werden. Auch soll angestrebt werden, die sozioökonomischen Verflechtungen zwischen den zentralen Orten höherer Stufe und dem jeweiligen Umland zu verstärken (A II 1.5 (Z).

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und zentrale Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg sind für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet (B V 1.2 (Z)).

Das Rad- und Wanderwegenetz ist möglichst weiter auszubauen und zu vernetzen. (B III 5.2 (G))

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (BV 1.5 (Z))

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Dem Entwicklungsziel der Gemeinde entsprechend, sollen Flächen für zusätzliche Wohnbebauung ausgewiesen werden. Ziel der Planung ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung nach Osten und Süden. Die neuen Wohnbauflächen fügen sich gut an die bereits bestehenden an und bilden einen geschlossenen Ortsrand, eingerahmt von bestehenden Gehölzen.

Wie aus dem Flächennutzungsplan im Vergleich zum Luftbild erkennbar, wurde der vorhandene Gebäudebestand bereits zum Teil beseitigt und kann als Fläche für Wohnbebauung festgesetzt werden. Die vom Erschließungsträger geplante Aufteilung der Grundstücke wird in die Planzeichnung übernommen, wobei gleichzeitig der Geltungsbereich verringert und somit die Abstände zu den angrenzenden Gehölzen vergrößert wird was den Empfehlungen des AELF nachkommt.

Im WA im Süden des Gebiets lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Entwicklung, entsprechend dem örtlich vorhandenen Baustil zu. So dürfen Einzelhäuser als zweigeschossige Gebäude mit einem ausbaubaren Dachgeschoss errichtet werden.

Um sicherzustellen, dass eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche Anzahl von Einzelhäusern entsteht, wurden kleinteilige überbaubare Abschnitte festgesetzt mit einer Grundfläche (GR) die eine maßvolle Bebauung zulässt. Sonstige Zufahrten und Wege innerhalb der Parzellen sind versiegelungsfrei herzustellen und werden bei der Berechnung der Grundflächen mit angerechnet. Nachdem ein konkretes Planungskonzept einschließlich Erschließungswege vorliegt, werden die privaten Straßenverkehrsflächen in dem vom Erschließungsträger festgelegten Bereich festgesetzt. Alternative städtebauliche Planungsmöglichkeiten sind damit nicht mehr vorgesehen.

Sinnvollerweise werden die Garagen jeweils im Norden der Hauptgebäude errichtet und der nördlich gelegene Nachbar wird entsprechend Abstand halten, womit voraussichtlich eine offene Struktur entstehen wird. Aufgrund der kleinen Größe der Grundstücke wird eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der Situierung von Garagen und Carports offengehalten.

An der Westseite des Gebietes bestehen bereits Hangsicherungen in Form von Stützmauern mit bis zu 2,30 m Höhe. Nachdem deren statische Sicherheit nicht gewährleistet werden kann, ist zu erwarten, dass diese durch Neubauten ersetzt werden. Aufgrund der kleinen Grundstücke mit dem Ziel einer Wohnbebauung, sind natürliche Böschungen voraussichtlich nicht möglich. Um eine Bebauung dennoch zu ermöglichen, werden Stützmauern zugelassen, da die davor errichteten Gebäude diese verdecken.

In dem Gebiet ist die Oberkante Erdgeschossrohfußboden mit m ü. NN festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ergibt sich die Möglichkeit insbesondere für die am südlichsten gelegenen Gebäude das Erdgeschoss entsprechend so zu planen, dass sich tatsächlich eine höhere Wandhöhe ergibt, da das Gelände hier leicht abfällt. Gleichzeitig wirken die Gebäude insgesamt gleich hoch.

Im MD 1 besteht eine landwirtschaftliche Betriebsstelle, die in Ihrem Bestand geschützt ist und zusätzlich erweitert werden kann (z. B. Verarbeitung von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Erzeugnissen). Die Errichtung einer Wohnung in dem bestehenden Gebäudekomplex ist ebenfalls nicht ausgeschlossen. Gemäß Kommentar (Fickert/Fieseler) zu § 22 BauNVO RndNr. 6.2 handelt es sich hier um ein Einzelhaus. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass landwirtschaftliche Viehhaltung ausgeschlossen ist, um immissionsrechtliche Probleme zu vermeiden.

Im MD 2 wird, entsprechend der angrenzenden Bebauung, auch zweigeschossige Bebauung mit höheren Wandhöhen zugelassen, wobei die zulässige Gesamthöhe der neuen Bebauung im gesamten Gebiet gleich ist. Das Gelände wurde vermessen, wobei von der Burgstraße im Norden und dem Baufeld MD2 ein Höhenunterschied von ca. 4 m ermittelt wurde. Selbst bei einer Kellergarage müssten somit mind. 2 m Höhenunterschied überwunden werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der dazwischen befindliche Bereich als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Zufahrt zur Kirche und zum Friedhof soll nicht durch hohe Stützwände oder sehr hohe Gebäudefronten gekennzeichnet werden. Die festgesetzte max. Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens ist auf der Südseite bündig mit dem Gelände.

5.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Burgstraße und einen Anschluss an die Flur-Nr. 65/1. Der Bereich der Einmündung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über die festgesetzten privaten Verkehrsflächen im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben.

5.3 Verwirklichung der Planung

Das gesamte Baugebiet befindet sich in Privatbesitz.

Bei der Verwirklichung der Planung ist nachfolgendes besonders zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um eine Fläche, die im Laufe der Jahre mehrfach verfüllt, verändert und unterschiedlich genutzt wurde. Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
- Das westlich angrenzende höher gelegene Gelände ist nach Augenschein nicht wirkungsvoll gegen Abrutschen des Geländes bzw. Einsturz der bestehenden Stützkonstruktionen gesichert. Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn die Sicherheit der Konstruktion zu prüfen.
- Es sind voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz vor evtl. auftretendem Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis aus den höher gelegenen Grundstücke erforderlich. Es wird dringend empfohlen, eine entsprechende Prüfung durchführen zu lassen.
- Für das Gebiet ist ein Regenrückhalt je Einzelgrundstück oder als Gesamtmaßnahme erforderlich.
- Das Gebiet wird dauerhaft über eine private Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
- Nördlich an das WA grenzt ein MD an mit den entsprechend zulässigen Nutzungsrechten.

5.4 Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Blankenburg – Blick ins Lechtal“ erfolgt in zwei Teilbereichen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b BauGB.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

6. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

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. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

<u>Solarenergie</u>

Die Gemeinde Nordendorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135-1149 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schmuttergruppe sichergestellt. Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung des Vorhabenbereiches erfolgt durch bestehende Leitungen am Plangebiet.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Donnsberggruppe in Allmannshofen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

Die benachbarte Gemeinde Allmannshofen verfügt über eine Kläranlage. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

7.2 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas erfolgt bei Bedarf durch Erdgas Schwaben über vorhandene bzw. geplante Anlagen.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom verlegt.

7.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg geregelt.

8. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Nach Bewertung der bisherigen Planung lagen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergab sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstanden. Von Seiten der Öffentlichkeit waren keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wurde daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für 30 Tage ausgelegt.

9. MONITORING

Die Gemeinde Nordendorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	7.428 m²	100,0 %
1. Private Flächen	7.073 m²	95,2 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	355 m²	4,8 %

GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"Blankenburg - Blick ins Lechtal"

Maßstab 1 : 1.000

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Norden

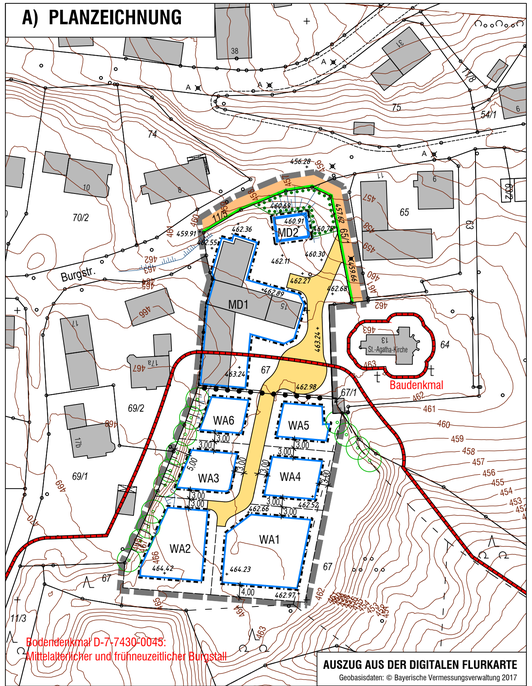
Fassung vom 23.10.2017

Bearbeitung: Christoph Roider, Kathrin Undeutsch

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

A) PLANZEICHNUNG



MD 1	
E	o
II	WH=6,5 m GH=11,5 m
SD	34° - 48°
GR 1.000 m²	OK 460,50

MD 2	
E	o
II	WH=6,5 m GH=9,5 m
SD	34° - 48°
GR 200 m²	OK 462,00

WA 1	
E	o
II (I+D)	WH=4,9 m GH=9,5 m
SD	34° - 48°
GR 220 m²	OK 464,25

WA 2	
E	o
II (I+D)	WH=4,9 m GH=9,5 m
SD	34° - 48°
GR 200 m²	OK 464,75

WA 3,4,5,6	
E	o
II (I+D)	WH=4,9 m GH=9,5 m
SD	34° - 48°
GR 150 m²	OK 464,00

B1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

MD 1	
E	o
II	WH=6,5 m GH=11,5 m
SD	34° - 48°
GR 1.000 m²	OK 460,50

MD Dorfgebiet

E Einzelhäuser zulässig

o offene Bauweise

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH=6,5 Wandhöhen als Höchstmaß

GH=11,5 Gesamthöhen als Höchstmaß

SD Satteldächer

34° - 48° Dachneigung

GR 1.000 m² max. zulässige Grundfläche

OK 460,50 Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Baugrenzen

Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Natur und Landschaft

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsflächen

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B2) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

67 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

geplante Grundstücksaufteilung

6,0 11,0 — Bemaßung in Meter

560 — Höhenlinien

64.42 — Bestehende Geländehöhen

Bestehende Gehölze

C) VERFAHRENSVERMERKE

1) Die Gemeinde Nordendorf hat am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 20.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2017 bis 31.07.2017 und erneut in der Fassung vom 19.09.2017 in der Zeit vom 29.09.2017 bis 13.10.2017 beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 und erneut in der Fassung vom 19.09.2017 in der Zeit vom 29.09.2017 bis 13.10.2017 öffentlich ausgelegt.

4) Die Gemeinde Nordendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2017 als Satzung beschlossen.

Nordendorf den ... ...

.....
Elmar Schöniger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5) Ausgefertigt am ... ...
Gemeinde Nordendorf

.....
Elmar Schöniger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... ... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.
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.

Nordendorf, den ... ...

.....
Elmar Schöniger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„Blankenburg – Blick ins Lechtal“

SATZUNG

Fassung vom 23.10.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

1. Art der baulichen Nutzung 4
2. Mass der baulichen Nutzung 5
3. Bauweise, Grenzabstände 6
4. Gestaltungsfestsetzungen 6
5. Einfriedungen 7
6. Erschliessung 7
7. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung 7
8. Geländeveränderungen 8
9. Bodenschutz und Grünordnung 8
10. Immissionsschutz 9
11. Inkrafttreten 9

E) TEXTLICHE HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 10

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 10
2. Erschliessung 10
3. Immissionsschutz 13
4. Denkmalschutz 14
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 29

„Blankenburg – Blick ins Lechtal“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Blankenburg – Blick ins Lechtal“ gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2017. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 23.10.2017

B1) Festsetzungen durch Planzeichen

B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Verfahrensvermerke

D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.10.2017

Beigefügt sind:

E) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

F) Begründung in der Fassung um Fassung vom 23.10.2017

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet (MD)

Die in der Planzeichnung als MD gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Tierhaltung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GR

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR) von Hauptgebäuden sind als Höchstgrenzen zulässig.

Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die GR um 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Folgende maximale Höhen sind im WA 1 – WA 6 zulässig:

Geschosse:	II (I+D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,9 m
Gesamthöhe:	max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit I+D muss sich das zweite Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Folgende maximale Höhen sind im MD 2 zulässig:

Geschosse:	II
Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m
Gesamthöhe	max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

Sichtbare Wandhöhen, gemessen vom geplanten Gelände bis Oberkante Dachhaut dürfen 10,5 m nicht überschreiten.

Folgende maximale Höhen sind im MD 1 zulässig:

Geschosse:	II
Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m
Gesamthöhe	max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.3 Bezugspunkte für Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die zulässige Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

2.4 Wohneinheiten

Im MD1 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Baugrenzen

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Weiß oder warmen, hellen Grau- oder Brauntönen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Fenster, Fensterläden, Tore usw. bis 6 m² sind auch andere Farbtöne zulässig. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

Holzverschalungen sind zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

4.2 Dächer

Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen Farbtönen oder in Glas einzudecken.

Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 34° - 48° zulässig.

Alle Dachseiten müssen dieselbe Neigung aufweisen.

Bei Garagen und Carports ist die Dachform des Hauptgebäudes oder ein Flachdach zu verwenden.

4.3 Zwerchgiebel und -häuser

Die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern (einzeln oder Summe) darf bei einer Trauflänge von über 7,0 m max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Bei einer Trauflänge von unter 7,0 m darf die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern max. 1/2 der Trauflänge betragen. In diesem Fall ist die Errichtung von nur einem Zwerchgiebel oder -haus zulässig.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

4.4 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

4.5 Anbauten

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über Oberkante des neu hergestellten Geländes nicht überschreiten. Einfriedungen bis 1,5 m sind zulässig, wenn diese mindestens gleichhoch hinterpflanzt werden.

Massive Einfriedungen in Form von durchgehenden Beton- oder Mauerwerksbauten sind ebenso wie Einfriedungen aus Kunststoff nicht zugelassen. Gabioneneinfriedungen sind zugelassen.

6. ERSCHLIESSUNG

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche ist eine private Erschließungsstraße mit einer befestigten Breite von mindestens 4 m herzustellen.

Abweichungen von den Flächen sind zulässig.

7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem). Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. Zisternen) vorzusehen.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Im Westen dürfen entlang der Flur-Nrn. 69/1 und 69/2 sichtbare Stützmauern bis 2,5 m Höhe errichtet werden.

Geringfügige Aufschüttungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen bei angehobenem Erdgeschossfußboden zulässig.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Versiegelung

Stellplätze sind mit fugenreichem Belag anzulegen. Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertig ist nachzuweisen

9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, ist nicht zulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h.: „Erlen-Eschen-Auwald mit Fichten-Erlen-Auwald“

9.3 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Insgesamt ist auf den Wohnbauflächen pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen (siehe Artenliste Pkt. E 1).

9.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Innerhalb der mit „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Der Baumbestand ist im Rahmen der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu erhalten und zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober / November bzw. März / April) 1:1 zu ersetzen; bei der Ersatzpflanzung sind die Angaben in der Artenliste, insbesondere die aufgeführten Gehölzarten und Pflanzqualitäten, einzuhalten.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

11. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am…….

Gemeinde Nordendorf

……

Elmar Schöniger, 1. Bürgermeister

Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen werden folgende standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation empfohlen:

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnl. Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

2. ERSCHLIESSUNG

2.1 Zufahrt zu den Grundstücken

Es wird empfohlen, dafür zu sorgen, dass insbesondere ausreichende Bewegungsflächen, Kurvenradien und Wendemöglichkeiten für Rettungs-, Einsatz-, Müllfahrzeuge etc. geschaffen werden.

2.2 Stellplätze

Bei der Anlage von Stellplätzen sollte darauf geachtet werden dass ausreichend Stauraum auf den Grundstücken und vor Garagentoren zur Verfügung steht.

2.3 Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
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.
3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

2.4 Abfallentsorgung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (§16 Abs. 1 UVV Müllbeseitigung vom 01.10.1979). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

2.5 Niederschlagswasser

<u>Unverschmutztes Niederschlagswasser</u>

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Grund- und Hangwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Bei dem Gebäude im MD 1 handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass Wohnbebauung, die sich in unmittelbarer Nähe eines bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes befindet, regelmäßig dadurch vorbelastet ist, dass die dort Wohnenden mit den für die Landwirtschaft typischen Immissionen rechnen müssen und sich auch nicht darauf verlassen können, dass es auf Dauer nicht zu stärkeren Belästigungen kommt als die bereits bei der Entstehung der Wohnbebauung üblich waren, d. h. dass bei zulässiger landwirtschaftlicher Nutzung auch derzeit nicht vorhersehbare Lärmimmissionen auftreten können.

3.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage aufgrund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-7-7430-0045: Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Burgstall.

4.2 Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.