GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“

BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Fassung vom 10.04.2018

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:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung ... 3

2 Verfahren gem. § 13 a BauGB ... 3

3 Beschreibung des Planbereiches ... 4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld ... 4
3.3 Bestandssituation ... 4

4 Übergeordnete Planungen ... 5
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 ... 5
4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) ... 6

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 6
5.1 Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ... 6
5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne ... 7

6 Ziel der Planung ... 7

7 Planungskonpezt ... 7

8 Begründung der textlichen Festsetzungen ... 8
8.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
8.2 Maß der baulichen Nutzung / Geländeveränderungen ... 8
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Wohnungen in Wohngebäuden ... 8
8.4 Stellplätze, Garage und Nebenanlagen ... 9
8.5 Gestaltungsfestsetzungen ... 9
8.6 Bodenschutz und Grünordnung ... 10
8.7 Immissionsschutz ... 10

9 Energie ... 11

10 Ver- und Entsorgung ... 12
10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung ... 12
10.2 Niederschlagswasserbehandlung ... 12
10.3 Versorgung mit Strom, Gas und Telekomunikation ... 13
10.4 Abfallentsorgung ... 13

11 Flächenstatistik ... 13

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“ der Gemeinde Nordendorf ist die Absicht eines Investors die unbebaute Fläche an der Hauptstraße mit zwei Mehrfamilienhäusern zu überplanen.

Da die Gemeinde Nordendorf im Sinne §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB die innerörtliche Nachverdichtung fördern möchte, um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soweit wie möglich zu minimieren, hat sie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“ beschlossen.
Durch die Überplanung dieser Innenentwicklungspotenzialfläche kann das Grundstück belebt und in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm 2013 werden durch das Vorhaben u.a. in Bezug auf die Stärkung der Ortsmitten sowie dem Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfüllt.

Um die Errichtung der geplanten Bebauung zu ermöglichen und dabei zugleich die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 2.085 m² (rd. 0,21 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst eine Fläche von 2.085 m².
Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Fl.Nr. 87 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 33/14, 33/15 und 584/4 der Gemeinde und Gemarkung Nordendorf.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Hauptort Nordendorf südlich der Hauptstraße (Kreisstraße KR A 24) im Kreuzungsbereich mit der Dr. Fuchsberger-Straße. Das Plangebiet ist umgeben von gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung etc.).

Abb. 1: Luftbild, Plangebiet mit unmittelbaren Umfeld, o.M.
(Geobasisdaten: © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als unbebaute Fläche im Innenbereich ohne wertvolle Gehölzstrukturen dar; das im Luftbild noch vorhanden Nebengebäude wurde bereits abgerissen. Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben; es liegt in etwa auf einer Höhe von 421 m ü. NN bis 422 m ü. NN.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nordendorf liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und wird als Kleinzentrum klassifiziert.
Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, […]. (2.2.5 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (3.3 (Z)).

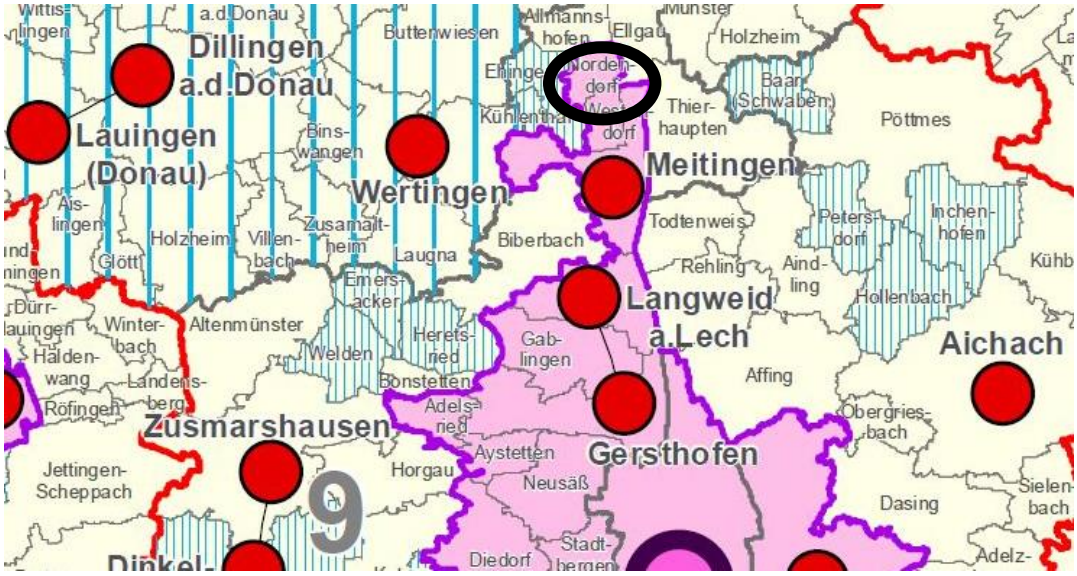


Abb. 2: Ausschnitt a.d. LEP Bayern Teilfortschreibung 2017 Anhang 2 – Strukturkarte, o.M.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung […] weiter zu entwickeln. […] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken u. mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung d. jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. […] (B V 2.2 (Z))

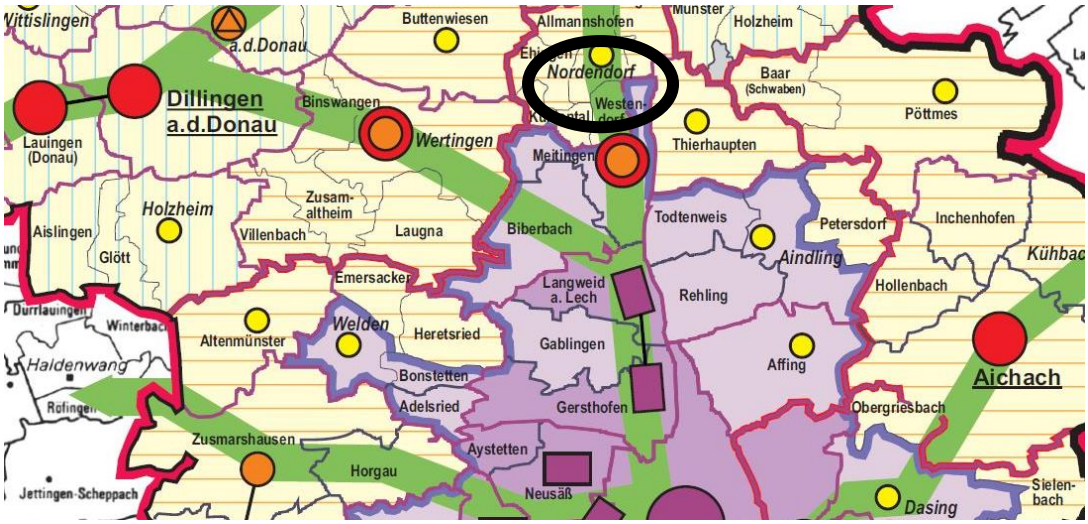


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP 9, Anhang 1 – Raumstruktur, o.M.

5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

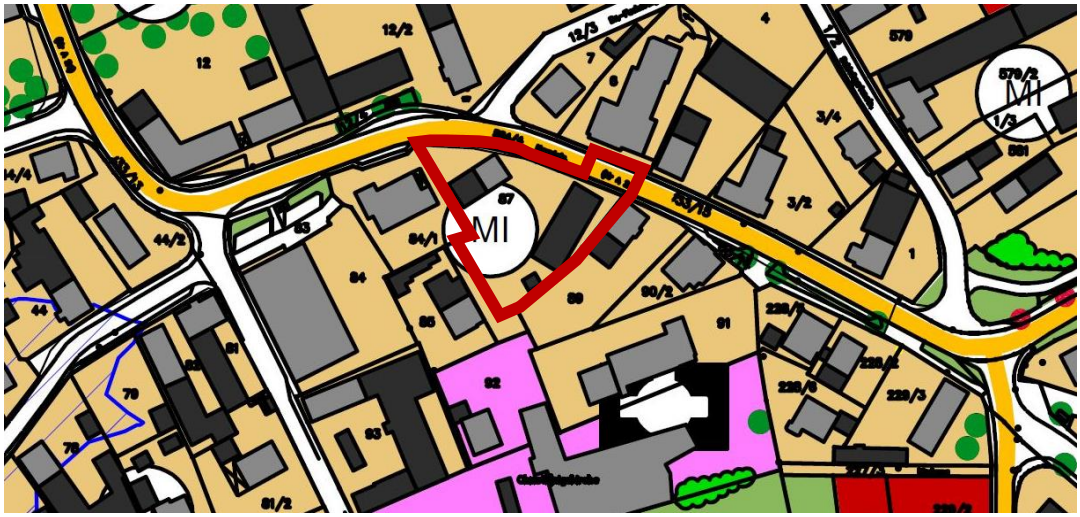


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

6 ZIEL DER PLANUNG

Durch die Überplanung der unbebauten Grundstücksfläche soll mit dem Bebauungsplan eine gebietsverträgliche Wohnnutzung vorbereitet werden. Zentrales Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich.

Weitere Ziele:

- Attraktivierung eines untergenutzten innerörtlichen und städtebaulich integrierten Standortes
- Schaffung von Wohnraum
- Reduzierung des Flächen- und Ressourcenverbrauches durch einen flächen- und ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung)
- Nutzung von Flächen im Innenbereich vor Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich
- Stärkung der Wohnnutzung in attraktiver Lage nahe dem Ortszentrum
- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung und Schaffung einer gebietsverträglichen Wohnnutzung durch
  - optimierte Anordnung der Baukörper mit einer an die Umgebungsbebauung orientierten Höhenfestsetzung
  - reibungslose Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs mit Rücksichtnahme auf die Immissionssituation durch Anlage von gut erreichbaren, ausreichenden ober- und unterirdischen Stellplätzen und deren Zufahrt
- Anlage eines Kinderspielplatzes

Ziel Stärkung der Innenentwicklung

Die Ziele des LEP Bayern 2013 und des Regionalplans der Region Augsburg (9) werden insb. im Bereich der Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung erfüllt. Da der Planbereich im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles liegt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine derzeit untergenutzte Fläche in direkter Nähe zum Ortszentrum einer neuen und mit der Umgebungsbebauung im Einklang stehenden Nutzung zugeführt. Durch das Planvorhaben wird eine Ausweisung neuer Flächen verhindert.

Bezugnehmend auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Flächensparen soll hier im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

7 PLANUNGSKONPEZT

Das städtebauliche Konzept sieht auf der innerörtlichen Fläche, die sich in geringer Entfernung zum Ortszentrum befindet, die Realisierung von zwei Einzelhäusern (Geschosswohnungsbau) vor.

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch ausschließlich über eine Tiefgarage (mit 24 Stellplätzen) mit Zufahrt von der Hauptstraße erschlossen; zudem werden zwei Besucherstellplätze unmittelbar an der Hauptstraße angeordnet (Parkbucht).
Die Erschließung des westlichen Gebäudes erfolgt von Norden aus über den straßenbegleitenden Fußweg und des östlichen Gebäudes von Osten über einen privaten Erschließungsweg.
Zu dem angrenzenden Nachbargrundstücken ist zudem eine Abgrenzung in Form von bepflanzenden Grünflächen bzw. Hecken vorgesehen.
Im Süden des Plangebietes ist ein kleiner Kinderspielbereich geplant.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Im Plangebiet werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen und sonstige nicht störende Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen, da diese Nutzungen mit der umgebenden Bestandbebauung verträglich sind.
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie mit der geplanten Nutzung des Grundstückes, mit der bestehenden Umgebungsbebauung sowie auch hinsichtlich des hierdurch zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen an dieser Stelle nicht verträglich wären.

8.2 Maß der baulichen Nutzung / Geländeveränderungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gesamthöhe der baulichen Anlagen geregelt.
Die über-/unterbaubare Grundfläche wird für jeden Baukörper (Wohngebäude und Tiefgarage) separat festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen beziehen sich dabei ausschließlich auf die über- und unterbaubaren Bauflächen (WA 1-2 und TG). Die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (mit Ausnahme von Tiefgaragen) sind auf die festgesetzten Grundflächen nicht anzurechnen; d.h. diese Anlagen können über die festgesetzten Grundflächen hinaus errichtet werden.
Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der Umgebungsbebauung und kann damit als städtebaulich integriert eingestuft werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung werden im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (d.h. dass diese mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden mit einem Abstand von 1,0 m zu allen Gebäudeseiten eng um die geplante Neubebauung festgesetzt, um einerseits die Lage der Gebäude klar zu definieren und andererseits für ggf. noch erforderliche Änderungen an den Gebäuden im Zuge der weiteren Planung einen gewissen Spielraum freizuhalten. Um bei der Ausführungsplanung noch einen gewissen Spielraum zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass untergeordnete bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Treppen, Rampen, eingehauste Aufstellbereiche für Mülltonnen und Fahrräder, Licht-/Lüftungsschächte, Gartenhäuser) auch außerhalb der Baugrenze, jedoch nicht im Sichtfeld der Tiefgaragenzufahrt, zulässig sind.

Die Gemeinde Nordendorf nimmt im Plangebiet von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO Gebrauch und setzt die Abstandsflächen auf eine Tiefe von 0,4 H (mind. 3,0 m) fest, um die innerörtliche Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden realisieren zu können. Für die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt wurde von der Anwendung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zugunsten des Immissionsschutzes abgesehen.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße und des „dreieckigen“ Grundstückszuschnittes, ist die Einhaltung der regulären Abstandsflächen gem. BayBO nicht zu allen Grundstücksseiten möglich. Unter Anwendung der regulären Abstandsflächen würden die Abstandsflächen sowohl auf dem westlichen Nachbargrundstück als auch über der Straßenmitte der nördlichen Verkehrsfläche zu liegen kommen. Somit ist eine Reduzierung der Abstandsflächen erforderlich.
Eine Verkürzung der Abstandsflächen hat aber aufgrund des ausreichend großen Abstandes der beiden Neubauten zur nördlichen Bestandsbebauung und der versetzten Gebäudestellung des westlichen Neubaus zur westlichen Bestandsbebauung hat weder nachbarschaftliche Beeinträchtigungen (Belichtung, Brandschutz etc.) noch negative Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild zur Folge. Ebenso verhält es sich mit der abweichenden Abstandsflächenfestsetzung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt.

8.4 Stellplätze, Garage und Nebenanlagen

Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück bereitstellen zu können und gleichzeitig eine übermäßige Versiegelung der Freiflächen zu vermeiden, wurde die Herstellung einer Tiefgarage, die ausschließlich in der dafür vorgesehenen Umgrenzung „Fläche für Tiefgarage“ zulässig ist, als zwingend festgesetzt.
Oberirdische Stellplätze sowie Zuwegungen auf dem Baugrundstück sind zudem mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung wurden für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zugelassen, während Nebengebäude (wie z.B. Fahrrad- und Müllabstellhäuschen) auch mit

einem Flachdach ausgeführt werden dürfen. Dies entspricht auch weitestgehend der Umgebungsbebauung.
Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben sowie dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt. Zur besseren Integration der Neubauten, insb. hinsichtlich der Dachlandschaft, soll die Dacheindeckung aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum erfolgen.
Um den Eindruck eines zu stark abgeschotteten Grundstückes zu vermeiden, dürfen Einfriedungen eine Höhe 0,8 m nicht überschreiten. Zudem wurden massive Einfriedungen in Form von durchgehenden Beton- und Mauerwerkbauten (davon ausgenommen sind Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoffen ausgeschlossen. Maschendrahteinfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen ein möglichst offener Charakter des Baugrundstückes zur angrenzenden Bebauung bzw. zum angrenzenden öffentlichen verkehrsraum gefördert werden. Sockel über die natürliche Geländehöhe sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen; zu den sonstigen Grundstücksgrenzen wurden Sockel aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere ausgeschlossen.

8.6 Bodenschutz und Grünordnung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der großflächigen Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage werden nur wenige Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Es wird lediglich festgesetzt, dass die private Grünfläche mit mindestens zwei Laubbäumen und einer durchgehenden Strauchhecke zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im Südosten und Südwesten zu bepflanzen ist.

8.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da

- das Plangebiet ausschließlich an wohngebietsverträgliche Nutzungen angrenzt, von denen keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen ausgehen, und
- die von der angrenzenden Hauptstraße (Kr A 24; DTV gemäß SVZ 2015 = 1.225 KfZ-Bewegungen) ausgehenden Verkehrslärmemissionen als mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen verträglich eingestuft werden können.

Um sicherstellen zu können, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sind beim Neubau von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen" von Januar 2018 und das Berechnungsverfahren der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ von Januar 2018 einzuhalten (die Definition ergibt sich aus der TA Lärm vom 26. August 1998, GMBl Nr. 26/1998 S.

503 z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) und bei der Auslegung der Schalldämmung der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Juni 2016 einzuhalten.
Sofern es erforderlich wird, sind beim Neubau von Gebäuden Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Hauptstraße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern eine Orientierung der Ruheräume erforderlich wird aber nicht umsetzbar ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, sodass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

Um auch an den an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet zu können, wurde zudem festgesetzt, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt zwingen bis zum Beginn des Sichtfeldes einzuhausen ist.

9 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. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.
Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich u.a. aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

<u>Solarenergie:</u>
Die Gemeinde Nordendorf liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m². Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Nordendorf kann im gesamten Gemeindegebiet 128 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 9,5 MWp und einer Stromproduktion von insgesamt 10.544 MWh im Jahre 2015 aufweisen (Stand 31.12.2015).

Im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung kann die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.
Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.
Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgen über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.
Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schmuttergruppe sichergestellt.
Die Abwasserentsorgung 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 damit sichergestellt.
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

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

10.3 Versorgung mit Strom, Gas und Telekomunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Aus ortsgestalterischen Gründen sind künftig 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.

10.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg über die Hauptstraße abgewickelt und ist damit sichergestellt.
Auf dem Grundstück sind ausreichend große Stellflächen für Müllcontainer bzw. Mülltonnen vorzusehen; diese dürfen sich jedoch nicht innerhalb des Sichtfeldes der Tiefgaragenzufahrt befinden.
Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der Hauptstraße zur Entsorgung bereitzustellen; diese dürfen jedoch nicht den Gehweg blockieren.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**2.085 m²**
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.611 m²
davon: überbaubare Grundfläche (WA 1-2)	*675 m²*
davon: überbaubare Grundfläche (TG)	*1.015 m²*
▪ Private Grünflächen (*Spielplatz)*	213 m²
▪ Private Verkehrsflächen (Besucherstellplätze)	28 m²
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	233 m²
davon: Hauptstraße (Kr A 24)	*107 m²*
davon: Fußwege	*126 m²*

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nordendorf – Alter Ortskern/Teilgebiet B“ der Gemeinde Nordendorf
Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses
Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordendorf hat in der Sitzung am 30.01.2018 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 87 Gemarkung Nordendorf einen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nordendorf – Alter Ortskern/Teilgebiet B bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 30.01.2018 wird in der Zeit vom

02.03.2018 bis einschließlich 03.04.2018

bei der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf, Schäfflerstraße 6, Nordendorf, Zi.Nr. 1.3 während der allgemeinen Amtsstunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nordendorf – Alter Ortskern/Teilgebiet B ist auf der Homepage der Gemeinde Nordendorf (www.nordendorf.de) eingestellt.

Nordendorf, den 19.02.2018

Gemeinde Nordendorf

Elmar Schöniger
1. Bürgermeister

Angeschlagen am: 22.03.2018
Abgenommen am: 04.04.2018

B PLANZEICHEN

B1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEUCHEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundfläche (GR)
Anzahl der Vollegschosse	Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen

WA 1-2	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
o	Offene Bauweise
GR	Maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze), die von baulichen Anlagen (Hauptbaukörpern) überbaut bzw. unterbaut werden darf
III	Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
WH	Maximal zulässige Wandhöhe
GH	Maximal zulässige Gesamthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, öffentlich (Straße und Fußwege)

Verkehrsflächen, privat (Besucherstellplätze)

Straßenbegrenzungslinie

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Grünflächen

Grünfläche, privat

Kinderspielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) gem. der textlichen Festsetzung Pkt. 2.3

Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Sichtfeld (Teilauszug des Sichtdreieckes) gem. der textlichen Festsetzung Pkt. 3.4 und Pkt. 8

B2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

87 — Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

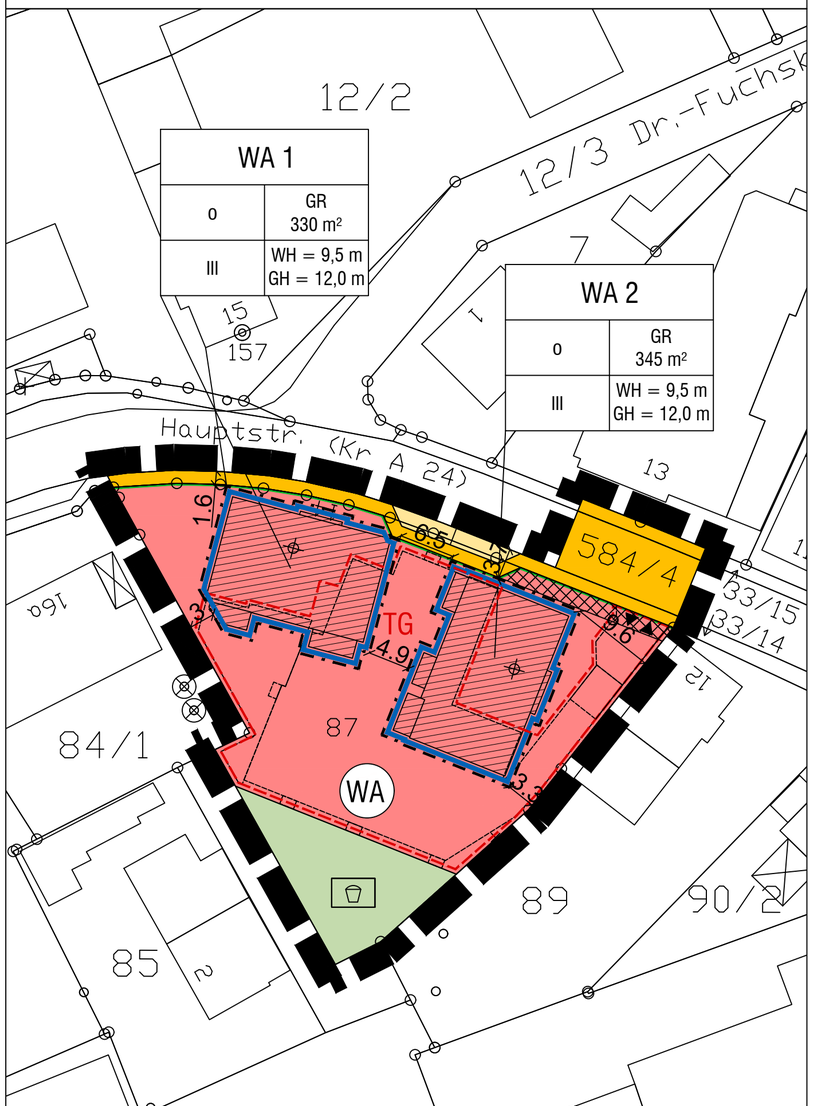
12 — Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Lage der geplanten Hauptgebäude

Lage der geplanten Tiefgarage

9,6 — Bemaßung in Meter

A PLANZEICHNUNG, M 1: 500



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Flurkarte: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung

C VERFAHRENSVERMERKE

a Der Rat der Gemeinde Nordendorf hat am 30.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

b Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 "Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2" in der Fassung vom 30.01.2018 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13 a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2018 bis einschließlich 03.04.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

c Die Gemeinde Nordendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 30 "Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2" in der Fassung vom 10.04.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nordendorf, den __.__.2018

.....
Elmar Schöniger
Erster Bürgermeister

d Ausgefertigt am __.__.____

.....
Elmar Schöniger
Erster Bürgermeister

e Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 30 "Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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.

Gemeinde Nordendorf, den __.__.____

.....
Elmar Schöniger
Erster Bürgermeister

GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2"

Norden

Verfahren gem. § 13a BauGB

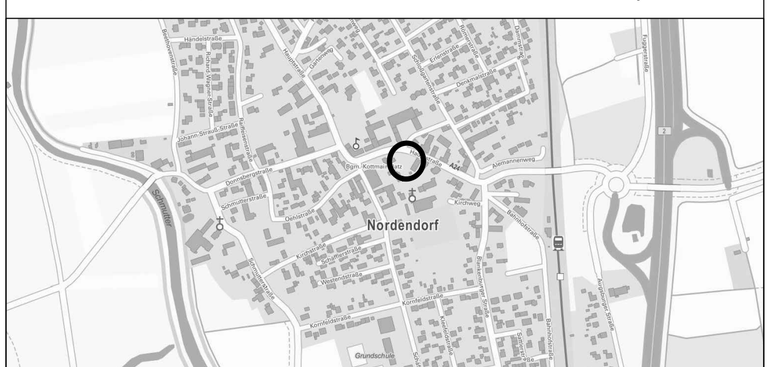
OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 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: Dipl.-Ing. Patricia Goj

Fassung vom 10.04.2018



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

ATKIS : © 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 10.04.2018

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:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 30
„Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“ der Gemeinde Nordendorf gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der
- Planzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B1), den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (B2) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 10.04.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 10.04.2018

Beigefügt ist die
- Begründung in der Fassung vom 10.04.2018

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird 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
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundfläche (GR)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächen (GR) sind als Höchstgrenzen für die baulichen Anlagen (Gebäude) zulässig.

WA 1:	GR max. 330 m²
WA 2:	GR max. 345 m²
Tiefgarage (TG):	GR max. 1.015 m²

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächen sind die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (mit Ausnahme von Tiefgaragen) nicht mit zu rechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse WA 1 und WA 2

Folgende maximale Höhen sind zulässig:
- Vollgeschosse: III
- Wandhöhe (traufseitig): max. 9,5 m
- Gesamthöhe: max. 12,0 m

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG); die Lage ist der Planzeichnung zu ent-

nehmen. Die OK FFB EG darf auf einer Höhe von 421,85 m üNN im WA 1 und 422,01 m üNN im WA 2 liegen; von diesen festgesetzten Höhen darf in einem Umfang von +/- 0,20 cm abgewichen werden.
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. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Gebäudeseite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

3.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.3 Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Treppen, Rampen, eingehauste Aufstellbereiche für Mülltonnen und Fahrräder, Licht-/ Lüftungsschächte) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.4 Der nachzuweisende Stellplatzbedarf ist zwingend in einer Tiefgarage zu erbringen. Die Tiefgarage (eischließlich Rampe und Einhausung) ist ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist bis zum Beginn des Sichtfeldes zwingend herzustellen; auf die Planzeichnung und Pkt. 8 der Satzung wird verwiesen.

3.5 Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO auf eine Tiefe von 0,4 H, mind. 3,0 m, festgesetzt.
Für die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht anzuwenden.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

4.2 Dächer, Dachaufbauten

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über neu hergestellten Geländeoberkante zulässig.
Nicht zulässig sind massive Einfriedungen in Form von durchgehenden Beton- und Mauerwerkbauten (davon ausgenommen sind Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoffen. Maschendrahteinfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel (mit einer Höhe bis max. 0,3 m über der neu hergestellten Geländeoberkante) zugelassen. Zu den Nachbargrundstücken sind Sockel unzulässig

4.4 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Höhenunterschiede des vorhandenen Geländes sind grundsätzlich durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen. Im Bereich der Erschließungsanlagen sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe 0,4 m zulässig.
Geringfügige Aufschüttungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen bei angehobenem Erdgeschossfußboden zulässig.

6 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

6.1 Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

6.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze und Zuwegungen auf dem Baugrundstück sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 7.3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Private Grünfläche – Kinderspielplatz
Die private Grünfläche ist zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im Südosten und Südwesten mit einer durchgehenden mindestens einreihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern gem. Artenliste (Pkt. 7.3) zu bepflanzen. Zudem sind auf der privaten Grünfläche mindestens 2 heimische Laubbäume, II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. 7.3) zu pflanzen.

7.3 Gehölzarten und Qualitäten – Artenliste

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume der II. Ordnung
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte ’John Downie’
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

Sträucher
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsch)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere heimische Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

8 VERKEHRSFLÄCHEN – SICHFELD

Bei der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass das Sichtfeld freigehalten wird von Stützmauern oder Zäune, so wie die Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 - 2,50 m Höhe über Gelände bzw. max. 1,0 m über Fahrbahnniveau.

Aufstellbereiche für Müllcontainer dürfen sich nicht im Sichtfeld der Tiefgaragenausfahrt befinden. Am Abfuhrtag dürfen die Müllcontainer nicht den Gehweg blockieren.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Beim Neubau von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen" und das Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einzuhalten; die Definition ergibt sich aus der TA Lärm vom 26. August 1998, GMBl Nr. 26/1998 S. 503 z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1:2016-06 anzuwenden.

Hinweis:
Sofern erforderlich, sind beim Neubau von Gebäuden Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Hauptstraße (Kr A 24) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren; sofern dies erforderlich aber nicht realisierbar ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, sodass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Nordendorf - Alter Ortskern / Teilgebiet B2“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Nordendorf, den __.__.____

……
Elmar Schöniger
Erster Bürgermeister

Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 2 Niederschlagswasser

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 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.

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungs-

empfehlungen 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).

E 3 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

E 4 Brandschutz

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.
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.
Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden. Die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.
Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

E 5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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 geklärt werden.

E 6 Wasserrecht – Gründung Tiefgarage

Sofern die geplante Tiefgarage im Grundwasser gründet, sind unter Umständen nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Durch ein geeignetes Fachbüro ist somit nachzuweisen, dass die Tiefgarage im Endzustand keine nachteiligen Grundwasserauswirkungen auf Dritte (Nachbarn) hat. Den fachlichen Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth ist dabei Folge zu leisten.