
GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

13. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

„Südlich der Lechfelder Straße (ehem. St 2027)“

ENTWURF

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 05.10.2017

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:
M. Sc. Sabrina Kaeschner
M. Sc. Kathrin Undeutsch

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, Grenzabstände	6
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
5.	Gestaltungsfestsetzungen	7
6.	Garagen, Carports und Stellplätze	8
7.	Entwässerung, Versickerung	9
8.	Bodenschutz und Grünordnung	9
9.	Bußgeldvorschrift	10
10.	InKraftTreten	10
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	11
2.	Niederschlagswasser	11
3.	Denkmalschutz	12
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 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

13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“

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.

Für den Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2017. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 500 in der Fassung vom 05.10.2017
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.10.2017

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 05.10.2017

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SÜDLICH DER LECHFELDER STRASSE (EHEMALS STAATSSTRASSE 2027)“

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ gelten ausschließlich für den Änderungsbereich und ersetzen innerhalb des Änderungsbereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ einschließlich dessen rechtskräftiger 1. bis 12. Änderung.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Lechfelder Straße (ehemals Staatsstraße 2027)“ einschließlich seiner rechtskräftigen 1. bis 12. Änderung unverändert fort.

Bestehende bauliche Anlagen, die von den nachstehenden Festsetzungen gegenüber der bestehenden Genehmigung eingeschränkt würden (Höhe, GRZ etc.) unterliegen dem Bestandsschutz.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

WA 1 und WA 3

GRZ **0,4**

GFZ **1,2**

WA 2

GRZ **0,4**

GFZ **0,8**

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Folgende Höhen sind im WA 1 maximal zulässig:

- Vollgeschosse: II+D (III)
- Wandhöhe: max. 9,10 m
- Gesamthöhe: max. 10,50 m

Bei der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen gilt, dass das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss.

Im **WA 1.1, 1.3, 1.4 und 1.5** muss das Staffelgeschoss an allen Seiten mindestens teilweise gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

Im **WA 1** muss das Staffelgeschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Staffelgeschoss zurückversetzt werden.

Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Folgende Höhen sind im **WA 2** maximal zulässig:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Gesamthöhe: max. 9,50 m

Bei einer Geschossigkeit von II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

Folgende Höhen sind im **WA 3** maximal zulässig:

- Vollgeschosse: II+D (III)
- Wandhöhe: max. 9,00 m
- Gesamthöhe: max. 11,00 m

Bei einer Geschossigkeit von II+D (III) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Im **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).

Für das **WA 1** muss die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) auf einer Höhe von 559,40 m ü. NN liegen. Die OK FFB EG darf max. +/- 0,2 m von der festgesetzten Höhe 559,40 m ü. NN abweichen.

Für das **WA 2** darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Sonnenstraße) liegen.

Für das **WA 3** darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante der neuen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Im **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Lichtschächte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Abstandsflächen

Im WA 1 werden zwischen den baulichen Anlagen und zu WA 2 im Süden im Bereich der Fl.Nr. 1504/2 die Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO auf eine Tiefe von 0,5 H festgesetzt.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

4.1 Im **WA 1** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im **WA 2** und **WA 3** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Im **WA 1.1** sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zulässig.

Im **WA 1.2** sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig.

Im **WA 1.3**, **WA 1.4**, **WA 1.5** und **WA 3.1** sind je Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

Im **WA 2** und im **WA 3.2** sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° sowie flachgeneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer) mit einer Dachneigung zwischen 6° und 30°.

Bei Hauptgebäuden sind bei geneigten Dächern ausschließlich gleichgeneigte Seiten zulässig.

Nicht zulässig sind Mansarddächer, Mansardwalmdächer, Mansardkrüppelwalmdächer und sogenannte Sargdeckeldächer.

Dachaufbauten sind unzulässig.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig

5.3 Einfriedungen

Die Satzung über die Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Untermeitingen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Kurvenbereich der Straßenverkehrsfläche mit der Fl.Nr. 1507/2, Gemarkung Untermeitingen sind keine Einfriedungen zulässig.

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen sind keine aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachflächenfenstern und Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

6.1 Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

6.2 Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 6 m betragen. Der Zufahrtbereich (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

6.3 Die Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Tiefgaragen und deren Ausstattung sind nach dem Stand der Technik (TA Lärm und TA Luft) herzustellen und zu betreiben. Dies gilt insbesondere für den Zufahrtbereich, den Bereich der Ein- und Ausfahrt inkl. Toranlage, den Einbau technischer Schließvorrichtungen und die Entlüftung. Die Einhaltung des Standes der Technik ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

- 7.1** Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutzte Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.
- 7.2** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

8. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen etc.).

8.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß Artenliste (siehe Punkt E1) zu pflanzen.

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste (siehe Punkt E1) zu pflanzen.

Sämtliche 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.

Es ist eine dauerhafte Pflege umzusetzen. Pflanzung, Erhalt und Pflege der Begrünung sind fach- und standortgerecht durchzuführen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

10. INKRAFTTRETEN

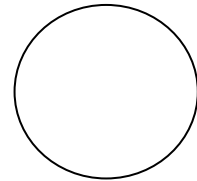
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

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

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

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)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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.

2.2 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).

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 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.

4.2 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.