

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „WESTLICH DES LECHRINGS I“

SATZUNG

Fassung vom 25.09.2014

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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), folgende

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 25.09.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2014.

A PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird 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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störend Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

2.2 Im WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von 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, nicht überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe (bei Pultdächern gilt die niedrigere Seite als Wandhöhe, bei Flachdächern gilt die Wandhöhe auch als Gesamthöhe):

max. 6,0 m

Gesamthöhe bei geneigten Dächern (außer Pultdächern) und Tonnendächern:

max. 9,5 m

Gesamthöhe bei Pultdächern (als Gesamthöhe gilt die höhere Seite):

max. 8,0 m

- 2.4** Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.
Diese darf maximal 40 cm über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

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.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Die Zahl der je Wohngebäude maximal zulässigen Wohneinheiten ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN

- 5.1** Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.
- 5.2** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen etc.).

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 6.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**
Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, sind nicht zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Für jedes Grundstück ist nur eine Gaubenart zulässig.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen generell sockellos ausgebildet werden, die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen jedoch mit Sockel ausgebildet werden.

Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe Pflanzliste).

Für die Grundstücke, die entlang des Lechrings liegen, müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m zum öffentlichen Fuß- und Radweg einhalten.

6.4 Versorgungsanlagen

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

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Versiegelung

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

8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. *Schneeheide-Kiefernwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald*. Die Lage der Baumpflanzungen darf gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.

8.3 Private Grundstücksflächen

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

Pro angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- bzw. Obstbaum (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 8-12) zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste).

Innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksbereiche sind je lfd. 20 m fünf heimische Sträucher zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste).

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 1.227 m² bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ist von den Flurnummern 1439/239 und 1439/243 des bestehenden Ökokontos der Gemeinde Untermeitingen abzubuchen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zuzuordnen.

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Beim Neubau von Gebäuden entlang des sich in Planung befindlichen Lechrings sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Beim Neubau von Gebäuden sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen an die vom Lechring abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

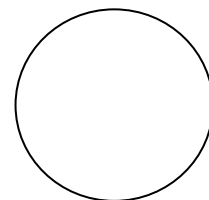
11 INKRAFTTRETEN

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

Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie:

- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

Heckenpflanzen

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Niederschlagswasserversickerung

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Altlasten

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.

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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung — auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff.1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Brandschutz

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in 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 Gewerbegebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
3. 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.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132

und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Immissionsschutz

Zum derzeitigen Planungsstand ist die Errichtung einer Schallschutzwand nicht erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung, d.h. im Zuge oder spätestens aber mit Abschluss der Straßenbaumaßnahmen, ist eine Schallschutzmaßnahme auf Grundlage des Gutachtens von BEKON (Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“, LA03-025-G04-02, 15.03.2012) zu errichten.

Die Konfliktlage mit der möglichen geplanten neuen Straße wird im Rahmen der Planung der Straße nach den Maßgaben der dann vorgeschriebenen 16. BImSchV gelöst. Falls sich aber im Zuge der konkreten Straßenplanung die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand herausstellt, kann diese im Bereich des 2,5 m breiten öffentlichen Grünsteifens entlang der neugeplanten Straße, der extra dafür freigehalten worden ist, realisiert werden.