

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 44 „AM SCHLOSSBERG“

SATZUNG

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 4A Abs. 3 BAUGB

Fassung vom 07.11.2013
Ergänzt am 30.01.2014

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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), folgenden

Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schlossberg“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schlossberg“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 07.11.2013, ergänzt am 30.01.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 07.11.2013, ergänzt am 30.01.2014.

Beigefügt ist die Schalltechnische Untersuchung und Beratung zur Geruchsproblematik zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schlossberg“ der Fa. Bekon, Augsburg, Bezeichnung LA12-253-G01-01 vom 13.03.2013.

B PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) PLANZEICHNUNG A 1

Das Baurecht innerhalb der Planzeichnung A 1 („Bestandsschutz baulicher Anlagen“) gilt für den Bestand baulicher Anlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Für die Planzeichnung A 1 gilt einfaches Baurecht gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Innerhalb der Planzeichnung A 1 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet

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

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe (nur im Erdgeschoss)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Mischgebiet

Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.1 Es wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.2 Es gelten die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) gem. der Planzeichnung B1. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist ausnahmsweise wie folgt zugelassen:

Erweiterungen von baulichen Anlagen werden bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 30 m² insbesondere für Nutzungen wie Wintergärten, Eingangsüberdachungen, Kellerabgangsüberdachungen, Erschließungsanlagen, Terrassen und Freisitze sowie energetische Bausanierungen zugelassen.

Erweiterung von baulichen Anlagen werden bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 60 m² ausschließlich für Eigenbedarfswohnflächen oder einer Einliegerwohnung zugelassen.

II) PLANZEICHNUNG A 2

Das Baurecht innerhalb der Planzeichnung A 2 („Erneuerungen baulicher Anlagen“) gilt für den Fall eines vollständigen Abbruches der Hauptgebäude mit Neubau auf den Baugrundstücken Fl. Nr. 91, 91/4, 91/5; 88, 86, 84/2, 41, 42/2, 43/3, 37/3, 37, 37/6, 32, 30/1 gem. § 9 Abs. 2 Pkt. 2 BauGB.

Das Baurecht innerhalb der Planzeichnung A 2 („Erneuerungen baulicher Anlagen“) gilt für 1 Hauptgebäude zusätzlich zum Bestandshauptgebäude für die Baugrundstücke Fl. Nr.42; 89/7; 25; 37/7; 37/8; 37/10; 41/2

Die Planzeichnung A 2 gliedert sich in den teilräumlichen Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan) und in den teilräumlichen Geltungsbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan).

II A) TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

Da außer der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, sind diese teilräumlichen Bereiche des Bebauungsplans als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da dieser die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet (MD 4)

Der in der Planzeichnung mit MD 4 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Gartenbaubetriebe (nur im Erdgeschoss)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

II B) TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH GEM. § 30 ABS. 1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3)

Die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2 und MD 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe (nur im Erdgeschoss)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Die in der Planzeichnung mit MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

2.2 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.

MD 1	GRZ 0,6
MD 2	GRZ 0,4
MD 3	GRZ 0,6
MI 1.1	GRZ 0,4
MI 1.2	GRZ 0,6

2.3 Im Dorfgebiet (MD1, MD 2 und MD 3) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) 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, überschritten werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Im MD 1 gilt:

Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (II+D).

WH	max. 6,4 m
GH	max. 11,4 m

Im MD 1.1 gilt:

Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (II+D).

WH	max. 8,0 m
GH	max. 11,4 m

Im MI 1.2 gilt:

Im MI 1 sind max. drei Vollgeschosse zulässig wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (II+D).

WH max. 6,4 m

GH max. 11,4 m

Im MD 2 gilt:

Im MD 2 sind max. zwei Vollgeschosse zulässig wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (I+D).

WH max. 4,0 m

GH max. 8,5 m

Im MD 3 gilt:

Es sind max. vier Vollgeschosse zulässig wobei sich das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (III+D).

WH max. 12,0 m

GH max. 16,0 m

Auf der Gemeinbedarfsfläche (ausgenommen der St. Stephan Kirche und des Pfarrheimes) gilt:

WH max. 6,4 m

GH max. 11,4 m

- 2.5 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) 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 für das MD 1, MD 2, MD 3 und MI 1 als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise darf im MD 1 und MD 3 die Gebäudelänge von 50 m um max. 15 m überschritten werden, dabei müssen jedoch die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

- 3.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.3 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) ist für den qualifizierten Bebauungsplan anzuwenden.

4 VERKEHRSFLÄCHEN, SICHTDREIECKE

- 4.1** Die Lage der Wege kann im Rahmen der Ausführungsplanung verändert werden.
- 4.2** Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung; Einmündung Kreisstraße A 19 („Schlossberg“) in die Kreisstraße A 22 („Lechfelder Straße“)) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kreisstraßen – ständig freizuhalten.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 5.1** Auf die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (StS) in der Gemeinde Untermeitingen vom 01.08.2007 wird hingewiesen.
- 5.2** Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Stauraum) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.
- 5.3** Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor muss ein Abstand von mindestens 6,0 m eingehalten werden (Stauraum).
- 5.4** Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 6.1 Denkmäler**
Bauliche Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (Schloss, St.-Stephan-Kirche, Gebäude Lechfelder Straße 5) haben in Abstimmung mit der Unteren und Höheren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Augsburg und Landesamt für Denkmalpflege) zu erfolgen, sodass für diese Gebäude die nachfolgenden Festsetzungen nicht gelten.
- 6.2 Dächer**
Die Hauptgebäude sind im MD 1, MD 2, MD 3 und MI 1 mit steil geneigten Satteldächern (Dachneigung 35° bis 48°) zu errichten. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
Die Dacheindeckung hat aus dem roten, rotbraunen, braunen oder grauschwarzen Farbspektrum zu erfolgen.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

Es gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung, sofern diese in der Planzeichnung festgesetzt ist.

6.3 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 der Außenfassade als Blockbohlenbau ausgeführt sind, sowie Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.4 Dachaufbauten

Für jedes Grundstück ist nur eine Gaubenart zulässig. Ausgefallene Gaubenarten wie Fledermausgauben oder Spitzgauben sind unzulässig.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Breite einer Dachgaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.5 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen bei geneigten Dächern nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

Bei Flachdächern (bei Nebengebäuden) dürfen Solaranlagen bis zu einer Neigung von 30° aufgeständert werden, müssen jedoch einen Abstand von einem Meter zum Dachrand einhalten.

6.6 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem bestehenden Gelände zulässig. Mauern sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig.

6.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Unzulässig sind:

- grelle und leuchtende Farben
- bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
- Werbepylone

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

6.8 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.

Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

8.2 Grünordnung auf öffentlichen Flächen

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

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

Für Baumpflanzungen ist eine Mindestpflanzfläche von 8,0 m² vorzusehen. Im Platzbereich kann die Baumscheibe überdeckt ausgeführt werden. Im Platzbereich sind mindestens 20% der Fläche als Grünfläche auszubilden.

Alle nicht überbauten oder befestigten Bereiche sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen oder als Rasen anzusäen.

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je 5 Stellplätzen ein Laubbaum der I. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20) mit einem zugehörigen offenen Bodenstandraum von mindestens 10 m² zu pflanzen.

Straßen- und wegebegleitende Baumpflanzungen und Baumpflanzungen im Platzbereich:

Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können um bis zu 3,0 m verschoben werden, wenn bauliche oder technische Gründe dies erfordern. Die Grundzüge der Gestaltung dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Laubbäume der I. Wuchsklasse: Pflanzenliste 8.3 A

Pflanzgröße und -qualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 20-25

Pro Straßenzug oder Baumreihe sind jeweils Bäume der gleichen Art zu verwenden.

Laubbäume II. oder III. Wuchsklasse: Pflanzenliste 8.3 B

Pflanzgröße und -qualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 18-20

Pro Straßenzug oder Baumreihe sind jeweils Bäume der gleichen Art zu verwenden.

8.3 Pflanzliste

A. Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer platanoides i.S. (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

B. Bäume II. und III. Wuchsklasse

Arten wie:

- Crataegus crus galli (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- Malus 'John Downie' (Zier-Apfel)
- Malus 'Hillieri' (Zier-Apfel)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Birne)
- Prunus 'Accolade' (Zier-Kirsche)
- Prunus hillieri (Zier-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

8.4 Grünordnung im Mischgebiet MI 1

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

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- bzw. Obstbaum (Mindestpflanzgröße: Hoch- oder Halbstamm, STU 8-12) zu pflanzen.

8.5 Grünordnung im Dorfgebiet (MD 1, MD 2 und MD 3) und im Mischgebiet MI 2

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum (Mindestpflanzgröße: Hoch- oder Halbstamm, STU 8-12) zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit Ausnahme von Koniferen sowie durch Planzeichen festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Die Pflanzung von Koniferen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je 5 Stellplätze ein Laubbaum der I. oder II Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20) mit einem zugehörigen offenen Bodenstandraum von mindestens 8,0 m² zu pflanzen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Neuerrichtung oder bei einer baurechtlich genehmigungsbedürftigen Änderung oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden gelten folgende Festsetzungen (dies gilt auch für Baumaßnahmen die dem Freistellungsverfahren unterliegen).

An dem Wohngebäude ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an einer Fassade die zum Lüften nicht geeignet ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur

Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich, bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Fuggerstr. 1	Südfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr. 1a	Nordfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr.2	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr. 2a	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr. 2c	Westfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr. 3	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr. 4	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
Fuggerstr. 6	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Lechfelder Str. 2	Nordfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Lechfelder Str. 5	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Lechfelder Str. 7	Südfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet
	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Lechfelder Str. 7b	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 1	Nordfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 2	Südostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Nordwestfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südwestfassade	Pegelbereich V	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 2a	Nordwestfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südwestfassade	Pegelbereich V	zum Lüften nicht geeignet
	Südostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 3	Westfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 4	Südfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 5	Ostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Nordfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 6	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 6a	Südfassade	Pegelbereich II	zum Lüften nicht geeignet

Schlossberg 7	Nordfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 8	Ostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Westfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 10	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Ostfassade	Pegelbereich III	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
Schlossberg 14	Westfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet
	Südfassade	Pegelbereich IV	zum Lüften nicht geeignet

Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

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 sonstigen Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

10 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

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

11 INKRAFTTRETEN

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

Untermeitingen, den

.....

Klaußner
Erster Bürgermeister

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.

Bodendenkmäler

Im Bereich des Planungsgebietes liegen folgende Bodendenkmäler:

1. Straße der römischen Kaiserzeit.
Inv.Nr. D-7-7830-0009
2. Mittelalterlicher Burgstall.
Inv.Nr. D-7-7830-0090
3. Bodendenkmal Untertätige Bestandteile und mittelalterliche Vorgängerbauten
Inv.Nr. D-7-7830-0152

Auf folgende Schutzbestimmungen wird hingewiesen:

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachge-

rechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Artenschutz

Vor dem Abriss sind die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Art zu ergreifen.

Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld

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

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 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 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen

Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Milit.
Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).