

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 45

„An der Lechleite I“

SATZUNG

Fassung vom 25.09.2014

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 50 89 378 0
 Fax: 0821 / 50 89 378 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), folgenden

Bebauungsplan Nr. 45 „An der Lechleite I“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Lechleite 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.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 25.09.2014
- Satzung vom 25.09.2014

Beigefügt ist

- Begründung mit Umweltbericht vom 25.09.2014
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Rahmenplanes in Untermeitingen" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA14-201-G01-Textvorschläge.docx" vom 20.08.2014

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

1.2 Zulässig im WA sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.3 Nicht zulässig im WA sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig im WA sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

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

WA 1, WA 2, WA 3	max. 0,3
WA 4	max. 0,4

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 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.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

WA 1 I

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, bei einer Geschossigkeit von I+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

WA 2 II (I+D)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

WA 3 zwingend II

Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei einer Geschossigkeit von II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

WA 4 III (II+D)

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung im **WA 1 WA 2, WA 3 und WA 4** festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Folgende maximale Höhen sind im **WA 1** zulässig:

Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Geschosse:	I
Wandhöhe:	max. 3,8 m
Gesamthöhe:	max. 8,0 m

Pulldach

Geschosse:	I
Wandhöhe:	max. 3,8 m
Gesamthöhe:	max. 6,3 m

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

Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Geschosse:	II (I+D)
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 10,5 m

Pulldach

Geschosse:	II (I+D)
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 9,0 m

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

Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Geschosse:	zwingend II
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 10,5 m

Pulldach

Geschosse:	II
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 9,0 m

Folgende maximale Höhen sind im **WA 4** zulässig:

Satteldach

Geschosse	III (II+D)
Wandhöhe:	max. 7,8 m
Gesamthöhe:	max. 11,5 m

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gesamthöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

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

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, jedoch nicht innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die festgesetzten Firstrichtungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

- 5.1** Im **WA 1, WA 2 und WA 3** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhäushälfte maximal eine Wohneinheit.
- 5.2** Im **WA 4** sind ausschließlich Hausgruppen (H) oder Einzelhäuser (E) zulässig. Es sind maximal sechs Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei mehr als zwei Wohneinheiten je Einzelhaus gilt die Brutto Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m².

6 STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 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** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter und Rasen etc.

7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

7.1 Doppelhäuser

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

7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

7.3 Dächer

Im **WA 1, WA 2 und WA 3** sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 5°- 30°
(Zeltdach, Walmdach, Satteldach)
- stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 48°
(Satteldach)

Im **WA 1, WA 2 und WA 3** sind gering geneigte Pultdächer mit max. 10 Grad Dachneigung zulässig.

Im **WA 4** sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern müssen alle Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.

7.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

Bei Satteldächern sind Giebelgauben zulässig.

Bei Walmdächern sind abgewalmte Gauben und Walmdachgauben zulässig.

Bei Pult- und Zeltdächern sind Gauben unzulässig.

Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Bei Giebelgauben muss die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen werden.

Die Gesamtlänge der Gauben, auch mehrerer Einzelgauben, darf im Norden 1/3 der Firstlänge und im Süden 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

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.

7.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Mauern oder Betonwände sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen. Zu den anderen privaten Grundstücksflächen sowie zur Ortsrandeingrünung hin, ist ein Durchlass von 10 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen.

7.6 Versorgungsanlagen

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

8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen.

9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

9.1 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 vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Si-

ckerschächten und Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

9.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

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

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

10.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Öffentliche Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeeierfordernis eine extensive Gestaltung, wo immer möglich, zu bevorzugen ist.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste sind Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Die Anlage eines Grabens zur Schaffung von Retentionsraum für wild abfließendes Hangwasser ist zulässig.

10.3 Private Grundstücksflächen

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

Pro Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.)

Mindestgröße: Hochstamm, StU 12/14

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus domestica, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)

Zur Straßenraumbegrünung ist an der zur Erschließungsstraße gewandten Seite des Grundstücks ein Blütenbaum aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Dieser darf vom öffentlichen Straßenraum max. 2 m entfernt sein.

Pflanzqualität Mindestgröße: Hochstamm, StU 12/14

- Prunus schmittii (Spiegelrinden-Kirsche)
- Prunus serrulata ‚Kanzan‘ (Nelken-Kirsche)
- Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsche)
- Malus ‚Hillieri‘ (Zier-Apfel)
- Pyrus calleryana ‚Bradford‘ (Chinesische Birne)

11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die im Folgenden tabellarisch aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Lechleite I“ sind Flächen für den Ausgleich von 2.529 m² bereitzustellen.

11.1 Ausgleich aus dem gemeindlichen Ökokonto

Der Ausgleich erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen. Die Fl. Nr. 1439/243 mit einer Ausgleichsleistung von 1.513 m² (inkl. 3% Verzinsung pro Jahr, s. Begründung) wird gemäß § 9 Abs. 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

11.2 Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der restliche Ausgleich von 919 m² erfolgt auf den Fl. Nrn. 520 und 521 (Teilflächen) der Gemeinde Untermeitingen, Gemarkung Untermeitingen und wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Herstellungsmaßnahmen:

Auf der Ausgleichsfläche sind Mulden mit einer Tiefe von bis zu 0,50 m anzulegen und mit flachen Böschungen auszubilden. Die maximal zulässige Böschungsneigung beträgt 1:5.

Die gesamte Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Wiesenmischung anzusäen.

Westlich der privaten Gartengrundstücke sind auf der gesamten Länge mindestens fünf Obstbäume als Hochstamm aus regionaltypischen Obstsorten zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: StU 12-14 cm

Entwicklungsmaßnahmen

Der erste Schnitt ist nach der Samenreife der angesäten Kräuter zu richten und sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist – je nach Aufwuchs – bis zu 5-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Obstbäume sind jährlich einem fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu unterziehen.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Lage der Abstandsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Passiver Schallschutz:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Abstandsbereich 1

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoss und Obergeschosse	Nord Süd	III	Fenster an Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Ost	IV	Fenster an Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

Abstandsbereich 2

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
Obergeschosse	Ost	II	Fenster an Nord-, Süd- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

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

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

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.

Folgende Normen sind bei der Auslegung bereitzuhalten:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989

DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002

Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987

13 SICHTDREIECKE

An der Einmündung der internen Erschließungsstraße / Zufahrt in die Fuggerstraße (Kr A 22) sowie an sonstigen Erschließungsstraßen, die direkt an die Fuggerstraße anbinden sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 22 ständig freizuhalten.

Bei den Zufahrten zu Grundstücken und zu der Erschließungsstraße muss das Sichtfeld frei von jeglichen Zäunen, Bepflanzungen oder anderweitigen Sichtbehinderungen (z.B. parkende Fahrzeuge) zwischen 0,8 m und 2,50 m freigehalten wer-

den. Eine Einzäunung auf 1,20 m oder eine direkte Bepflanzung entfällt somit im Bereich des Sichtfeldes.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Diese sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapellungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig. Einfriedungen dürfen in den Sichtdreiecken höchstens 0,60 m hoch sein.

14 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).

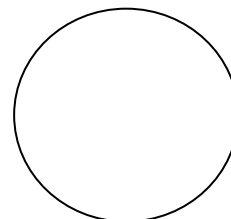
15 INKRAFTTRETEN

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

Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

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

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

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

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Bäume auf den Baugrundstücken

- Pflanzqualität: StU 12/14
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Juglans regia (Walnuss)
- 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

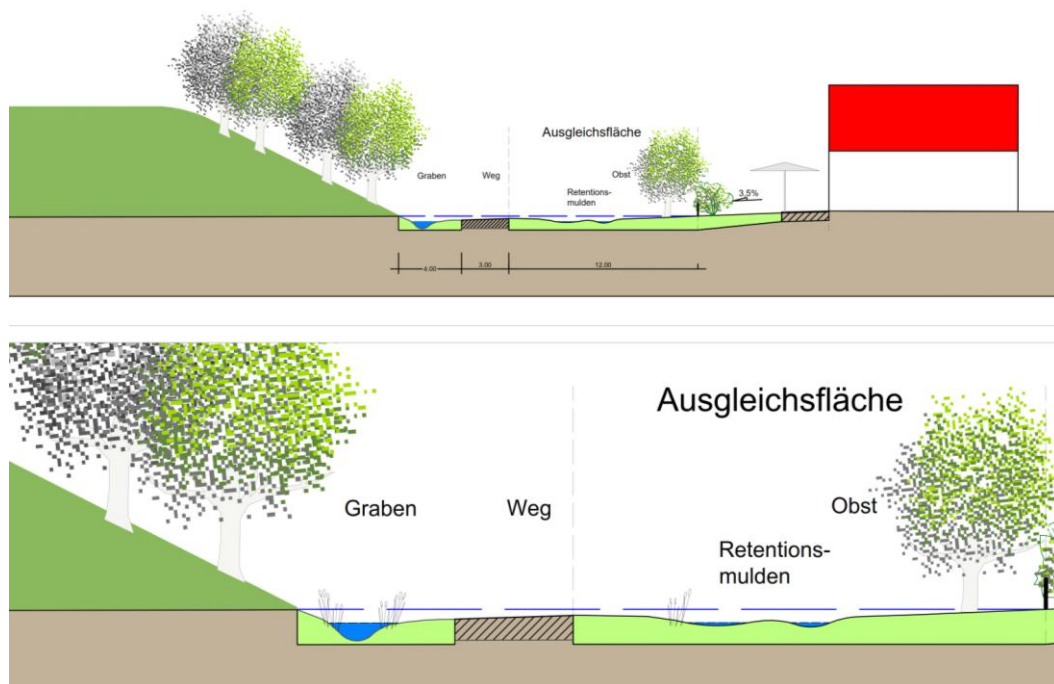
Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 80/125 cm

Pflanzraster: 2,0 m x 2,0 m

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
- Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewöhl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (Gewöhnlicher Schneeball)

E 2 Anlage der internen Ausgleichsfläche



Schnitt der internen Ausgleichsfläche der Teilflächen Fl. Nr. 520 und Fl. Nr. 521 der Gemeinde Untermeitingen, Gemarkung Untermeitingen

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Niederschlagswasserversickerung

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 Um-

gang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

E 4 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.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dies bedeutet für die Gemeinde, dass vor Baubeginn Sondagen des Oberbodens in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich werden.

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 Bayer. Landesamt f. 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.

E 5 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.

E 6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzt-

ten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

E 7 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

E 8 Bauschutzbereich des Flughafens Lechfeld

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld § 12 Abs. 3 Ziff.12 a Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über der Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg auf.

Luftverkehrsrechtlich bestehen jedoch keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planfestlegung. 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. 1b LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung des 3.AIUDBw-KornpZBauMgmt München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff.) 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 des BAIUDBw- KopmnauMgmt München - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).