

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)



BEBAUUNGSPLAN Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“

(Verfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB)

mit


4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“

SATZUNG

Fassung vom 19.11.2015

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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. 46
„Östlich des Lechrings I“
mit
4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 42 „Westlich des Lechrings 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, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 19.11.2015, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000) (A1), dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500) (A2), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 19.11.2015
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 19.11.2015

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 19.11.2015

A PLANZEICHNUNG

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

1.2 Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 4)

Die in der Planzeichnung mit MI (MI 1, MI 2 und MI 4) gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Empfehlung:

Im MI 1, MI 2 und MI 4 ist die Realisierung einer vertikalen Nutzungszonierung – entsprechend der Festsetzungen im MI 3 (siehe Pkt. 1.3) – anzustreben.

1.3 Mischgebiet (MI 3)

Die in der Planzeichnung mit MI (MI 3) gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Geschäfts- und Büronutzung
- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe

Zulässig sind in den Obergeschossen:

- Wohnnutzung
- Geschäfts- und Büronutzung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) sind als Höchstgrenzen zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

- WA 1 und WA 2:
GRZ max. 0,35

Die maximal zulässige GRZ im WA 1 und WA 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

- MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4:
GRZ max. 0,6

Die maximal zulässige GRZ im MI 1, MI 2 und MI 4 darf *nicht* durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

- Flächen für den Gemeinbedarf:
GR max. 2.640 m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

WA 1:

- Vollgeschosse: I - II (max. I+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 3,8 m
- Gesamthöhe: max. 8,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

WA 2:

- Vollgeschosse: II (zwingend)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Die Gebäude müssen zwingend die Geschossigkeit II (I+D oder II) aufweisen. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

MI 1:

- Vollgeschosse: II (zwingend)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Die Gebäude müssen zwingend die Geschossigkeit II aufweisen; das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

MI 2, MI 3 und MI 4:

- Vollgeschosse: II - III
- Wandhöhe (traufseitig): max. 9,0 m
- Gesamthöhe: max. 12,0 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

Fläche für den Gemeinbedarf:

- Vollgeschosse: I - II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). 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 Unterkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- 4.1** Im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und im MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 ausschließlich Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 4.2** Zulässig sind im WA 1 und WA 2 max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- 4.3.** Pro Doppelhaus ist eine Grundstücksgröße von 800 qm erforderlich.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1** Die Lage der Wege kann im Rahmen der Ausführungsplanung verändert werden.
- 5.1** Im MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 hat die verkehrliche Erschließung für Gewerbe und Handel ausschließlich über den „Lechring“ zu erfolgen. Dabei sind die Zufahrten mindestens von zwei Gewerbeeinheiten zu bündeln, d.h. zusammenzulegen. Im MI 1, MI 2 und MI 3 darf die verkehrliche Erschließung für Wohnen nicht über den „Lechring“ zu erfolgen. Im MI 4 darf die verkehrliche Erschließung für Wohnen nur ausnahmsweise über den „Lechring“ erfolgen.

6 STELLPLÄTZE , GARAGEN, NEBENANLAGEN

- 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 (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen etc.).
- 6.3** Nebengebäude dürfen eine Gesamtgröße von max. 15 m² und eine Wandhöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Nebengebäude muss mind. ½ Wandhöhe zum Straßenraum betragen.

7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

7.1 Doppelhäuser

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

7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

7.3 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° sowie geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer) mit einer Dachneigung zwischen 5° und 48°.

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 aller Gauben auf beiden Dachseiten darf insgesamt max. eine Dachlänge (Firstlänge) einnehmen; wobei die Gesamtlänge aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen darf. 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 1,0 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.

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 gem. Pflanzliste (Pkt. E1) erfolgen.

7.6 Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen, die sich zum Lechring orientieren, sind unzulässig:

- 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.

Hinweis:

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

7.7 Versorgungsanlagen

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

8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

9 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

9.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

9.2 Niederschlagswasser

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen in Form von Zisternen vorzusehen. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

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

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung ordnungsgemäß durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste (Pkt. E1) zu entnehmen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind grundsätzlich möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

10.2 Öffentliches Grün

Innerhalb des öffentlichen Grüns dürfen keine weiteren baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Alle bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Straßenbegleitgrün (entlang der Hauptverkehrsstraße „Lechring“)

Entlang der Hauptverkehrsstraße „Lechring“ sind gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

Straßenbegleitgrün (entlang der Erschließungsstraßen und der Fuß-/Radwege)

Entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der Fuß-/Radwege sind gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Gem. Planzeichnung sowie gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) sind heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

10.3 Private Grundstücksflächen (WA)

Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum I. Ordnung oder II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

10.4 Private Grundstücksflächen (MI und Flächen für den Gemeinbedarf)

Je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.

Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

10.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Verkehrslärm (Lechring)

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 im Mischgebiet (MI 1-4) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2; zwischen MI 2 im Norden/Westen und Eschenweg im Süden) 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.

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. Für die Gebäude sind die Anforderungen entsprechend des im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiches im Sinne der DIN 4109 zu erfüllen.

Zugänglichkeit der Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt. Alle Normen und Richtlinien können beim der Gemeinde Untermeitingen im Rahmen der Auslegung eingesehen werden.

11.2 Fluglärm (Militärflugplatz Lechfeld)

In der äußeren Teilzone C_a der Zone C müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Die Fenster, Türen und Wandelemente sind fugendicht auszuführen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Belüftung erforderlich.

Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ ist nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) folgende Räume: "Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer.

Hinweis: Eine übliche Nutzung der Frei- und Gartenbereiche mit der entsprechenden, einem Wohngebiet zuzuordnenden Ruhe ist im Lärmschutzbereich nicht immer gegeben.

12 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich des Lechrings I“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 13.384 m² bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird von der Ökokontoflächen mit der FI.Nr. 1439/89 (Gmkg. Untermeitingen, Gemeinde Untermeitingen), abgebucht und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Der gesamte Bereich soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

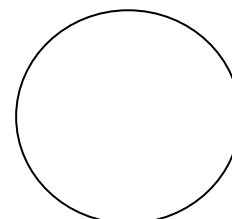
13 INKRAFTTRETEN

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

Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE

E 1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

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

Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 20 - 25 cm.

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 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)

Sträucher (möglich Auswahl für die Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen)

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhl. Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewöhl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Gewöhl. Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Salix capraea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Heckenpflanzen (möglich Auswahl für die Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen)

Pflanzenqualität: Heister 2x Verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

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

E 2 Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Altlasten / Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) durchzuführen, um Bodenbelastungen erkennen zu können. Bodenbelastungen (auch geogene) können zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen. Das Landratsamt ist von festgestellten Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E 4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr und auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

E 5 Bauschutzbereich des Militärflugplatzes 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).