

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)



BEBAUUNGSPLAN Nr. 49 „Süd IV“

mit

4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 20 „Süd III“


SATZUNG

Fassung vom 20.09.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 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:
Werner Dehm & Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 49 „Süd IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Süd IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 20.09.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (A) mit den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) / Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 20.09.2018
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D) / Hinweise (E)) in der Fassung vom 20.09.2018

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 20.09.2018.
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 24.09.2018, LA14-201-G02-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA (WA 1 bis WA 4) 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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

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

WA 1:

- GRZ max. 0,3
- GFZ max. 0,6

WA 2 und WA 3:

- GRZ max. 0,4
- GFZ max. 1,2

WA 4:

- GR max. 500 m²

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

Die maximal zulässige GR im WA 4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

WA 1:

	<u>Typologie 1</u>	-	<u>Typologie 2</u>
▪ Vollgeschosse:	I - II (I+D)		II
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 3,8 m		max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 3,8 m		max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 8,5 m		max. 9,5 m

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

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

WA 2:

	<u>Typologie 1</u>	-	<u>Typologie 2</u>
▪ Geschosse:	II		III (II+D)
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m		max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 6,5 m		max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 9,5 m		max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

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

WA 3:

▪ Geschosse:	III (zwingend)
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 9,0 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 9,0 m
▪ Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III darf das auf dem dritten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

WA 4:

▪ Vollgeschosse:	I - II
▪ Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei Flachdächern):	max. 6,5 m
▪ Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. 40 cm über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße auf Höhe der

Grundstückszufahrtsmitte). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

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.

Bei Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).

Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss nicht als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschoss und für die Gesamthöhe der Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

2.4 Staffelgeschoss

Bei Gebäuden, bei denen das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, muss das Staffelgeschoss mind. an drei Gebäudeseite um mind. 1,5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

3 BAUWEISE, HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGE- BÄUDEN UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Im WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

3.3 Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist je Gebäudeeinheit eine Wohnung zulässig.

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

3.5 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) ist anzuwenden.

4 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Die Lage der Verkehrsflächen darf im Rahmen der Ausführungsplanung in einem Umfang von bis zu 1,0 m verändert werden. Bei einer Veränderung der Lage der Verkehrsflächen ist der Abstand zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche gemäß Planzeichnung beizubehalten.

- 4.2** Der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (s. Planzeichnung) ist in einer Höhe von 0,9 m bis 2,5 m über Fahrhahnoberkante von sichtbehindernden Gegenständen aller Art 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, GARAGEN, NEBENANLAGEN

- 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** Garagen und Carports sind unabhängig der Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen mit einem Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.
- 5.3** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen etc.).
- 5.4** Nebengebäude dürfen eine Gesamtgröße von max. 15 m² Grundfläche und eine Wandhöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Nebengebäude muss mind. ½ Wandhöhe zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche betragen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudetiefe und -breite baugleich auszuführen und mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

6.3 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind:

- Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5°,
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° sowie
- Sattel-, Walm-, Zeldächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 48°.

Pultdächer sind ausschließlich bei Hauptgebäuden mit einer Wandhöhe von mind. 6,5 m zulässig.

Bei Hauptgebäuden mit einem Staffelgeschoss sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind ausschließlich gleichgeneigte Seiten (vom First bis zur Traufe ohne Abknickung) zulässig.

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

6.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von unter 9,0 m und mit stark geneigten Dächern (Dachneigung größer 30°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

Bei Satteldächern sind ausschließlich Giebelgauben zulässig. Bei Walmdächern sind ausschließlich 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 Dachlänge betragen darf.

Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,2 m einhalten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m vom Ortgang einhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern nicht aufgeständert werden, sondern sind auf die vorhandene Dachneigung 1:1 aufzubringen.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen generell sockellos ausgebildet werden, die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen jedoch mit Sockel ausgebildet werden.

Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. E1) erfolgen.

6.6 Versorgungsanlagen

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

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis zur OK FFB EG zulässig.

Zu den Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen die an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen) sind Höhenunterschiede in einem Abstand von mind. 3,0 m durch natürliche Böschungen auszugleichen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche in denen sich Grenzgaragen befinden.

8 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

8.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

8.2 Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

8.3 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 Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) zu entnehmen. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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

9.2 Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen keine baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden. Alle bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

9.3 Private Grundstücksflächen

Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Pflanzliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind hierauf anrechenbar; diese sind als Laubbaum II. Ordnung herzustellen.

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume im Bereich der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind hierauf anrechenbar.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Mindestens 60 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen gem. Artenliste (Pkt. E1) zu bepflanzen; dabei hat der Anteil von Sträuchern max. 95% und der Anteil von Heister mind. 5% zu betragen.

Zusätzlich sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. Planzeichnung und gem. Artenliste (Pkt. E1) zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume haben zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche auf Fl.Nr. 183 einen Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den Lärmpegelbereichen (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Abstandsbereich 01:

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Alle Geschosse	Nord, Ost, Süd	II	Ja
	West	III	Nein

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien 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. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Untermeitingen – im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten – zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen 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 (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

11 INKRAFTTRETEN

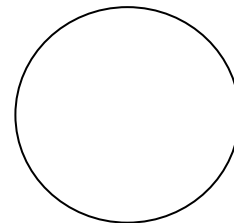
Der Bebauungsplan Nr. 49 „Süd IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Untermeitingen, den ____ . ____ . ____

.....

Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Bei Neupflanzungen von Bäumen, Heistern und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

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 (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

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

PflanZRaster: 1,5 m x 1,5 m

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

Heister (möglich Auswahl für die Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen)

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

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

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere heimische Baum-, Heister- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

E 2 Bodendenkmäler

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich das eingetragene Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Inv.Nr. D-7-7830-0009).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Aufgrund der Nähe zum NATO- Flugplatz Lechfeld sollte geprüft werden, ob der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes auf Kampfmittel freigemessen werden muss.

E 4 Immissionen (Landwirtschaft)

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.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

E 5 Abfallentsorgung

Die Mülltonnen von den Grundstücken, die über eine Stichstraße erschlossen werden, sind am Entleerungstag an der jeweils übergeordneten Erschließungsstraße bereitzustellen.

E 6 Niederschlagswasserversickerung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Hinweis:

Im Merkblatt DWA-M 153 werden verschiedene Behandlungsmaßnahmen typisiert und ihnen sogenannte Durchgangswerte zugeordnet. Diese Werte dienen einer qualitativen Reihung der Behandlungsanlagen, ein messbarer Wirkungsgrad für die Rückhaltung oder Reinigung eines bestimmten Stoffes kann hieraus nicht abgeleitet werden. Verschiedene Regenwasserbehandlungsanlagen mit gleichen Durchgangswerten können somit in ihrem Rückhaltevermögen z. B. für gelöste Salze, organische Verbindungen oder mineralische Sedimente sehr unterschiedlich wirken (vgl. DWA-M 153, Kap. 6.2.1). Eine Sedimentationsanlage entfernt unter Umständen in hohem Maße Partikel und daran gebundene Schadstoffe. Sie bietet jedoch kaum Rückhalt gegenüber gelösten Schadstoffen. Gemäß DWA-M 153, Kap. 6.2, ist daher eine Versickerung in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassagen oder Filteranlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig - auch wenn mit Regenwasserbehandlungsanlagen gemäß Tabelle A.4c (Sedimentationsanlagen) ein ausreichender Durchgangswert erreicht werden könnte. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Behandlungsanlagen des Typs D21 (Tabelle A.4c des DWA-M 153) nach den in Bayern gemachten Erfahrungen i. d. R. nur Durchgangswerte bis 0,3 erreichen.

E 7 Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lechfeld

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

E 8 Brandschutz

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.

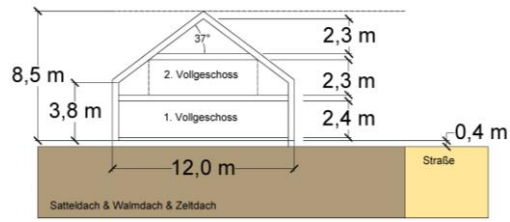
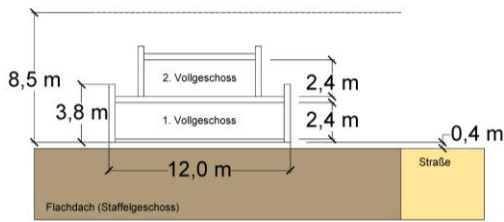
Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

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 9,5 m betragen.

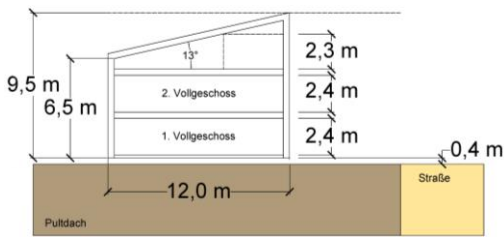
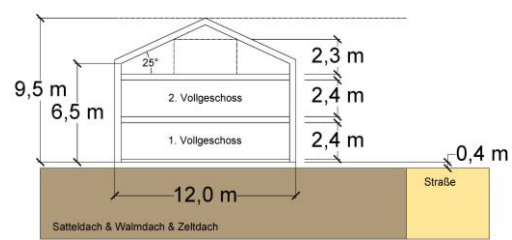
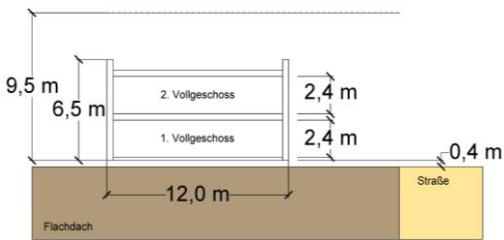
Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

ANLAGE: Schemaskizzen der zulässigen Gebäudetypen

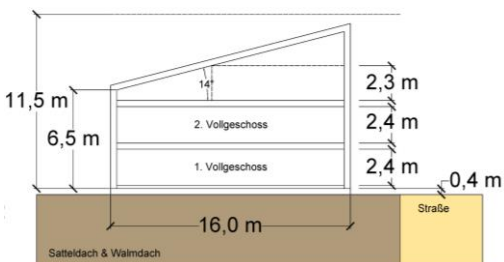
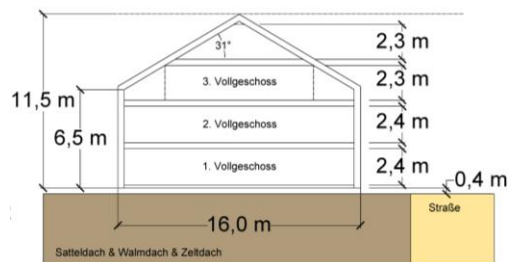
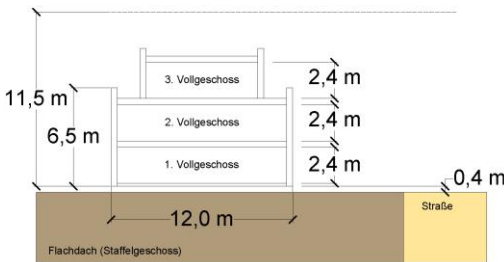
WA 1, Typologie 1: I-II (I+D) – WH 3,8 m / GH 8,5 m



WA 1, Typologie 2 und WA 2, Typologie 1: II – WH 6,5 m / GH 9,5 m



WA 2, Typologie 2: III (II+D) – WH 6,5 m / GH 11,5 m



WA 3: III (zwingend) – WH 9,0 m / GH 11,5 m

