

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



BEBAUUNGSPLAN NR.50 „Grüne Mitte“

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 24.01.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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:
Ilka Siebeneicher

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 50 „Grüne Mitte“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Grüne Mitte“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000 in der Fassung vom 24.01.2019
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.01.2019

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 24.01.2019
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 24.01.2019
- H) Gutachten:
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Grüne Mitte" in Untermeitingen, Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 10.10.2017, aktualisiert 04.05.2018, 19.11.2018

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden gem. § 9 Abs. 1 Pkt.11 BauGB in der **Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 50** festgesetzt.

2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

2.1 Anpflanzen von Bäumen

Für alle festgesetzten Baum-Neupflanzungen sind Laubbäume als Hochstamm in der Mindest-Pflanzqualität:

StU (Stammumfang) 16-18 cm zu pflanzen.

Auf den Fl.-Nrn. 1812, 1813, 1816, 1817 und 1801/18 sind insgesamt **mind. 10 Laubbäume** zu pflanzen.

Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume entlang der Lechfelder Straße können parallel zum Straßenraum verschoben werden, die Anzahl gilt als Mindestanzahl.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E zu verwenden.

2.2 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang sind diese mengengleich durch Laubbäume (Hochstamm) zu ersetzen.

Für jeden gem. artenschutzrechtlichem Gutachten als wertvoll eingestuftem Baum mit einem Stammumfang > 80 cm ist, sollte dieser nicht erhalten werden können, eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

Die Pflanzqualität für alle festgesetzten Ersatzpflanzungen beträgt mind.:

StU (Stammumfang) 20-25 cm.

Die Ersatzpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E zu verwenden.

2.3 Entnahme von Bäumen und Sträuchern

Die Entnahme von Gehölzen ist auf Minimum zu reduzieren.

*Hinweis: Falls **Heckenstrukturen** entfallen, ist gemäß Art. 16 BayNatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Beeinträchtungsverbot beim Landratsamt Augsburg (Untere Naturschutzbehörde) zu stellen. In diesem ist in Text und Planzeichnung darzulegen, wie die durch das Planvorhaben betroffenen naturschutzfachlich bedeutsamen Habitate gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden können.*

*Falls **Bäume** entfallen sind die CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse anzuwenden (D. Textliche Festsetzungen, Pkt. 4.2).*

2.4 Befestigung von Plätzen und Wegen, Versiegelung

Auf den Fl.-Nrn. 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817 und 1801/18 dürfen maximal 20% der bisher unversiegelten / unbefestigten Fläche als befestigte Fläche für Wege und Plätze ausgeführt werden.

Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, soweit dies unter den Anforderungen der Barrierefreiheit darstellbar ist.

Ausgenommen hiervon sind Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie bereits hergestellte Fuß- und Radwege.

2.5 Entsiegelung von Flächen

Die bestehenden, in der Planfassung nachrichtlich gekennzeichneten Versiegelungen auf der Fl.-Nr. 1801/18 sind vollständig zu entfernen.

2.6 Einbauten

In den öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung eines Pavillons oder einer Pergola zulässig.

Dieses Gebäude darf eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

Die Grundfläche darf max. 50 m² betragen

3 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

3.1 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für den Eingriff durch die zulässige Befestigung (Wegebau) wird über das Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen erbracht. Dem Eingriff werden 1.498 m² der Fl.Nr. 1439/89, Gemarkung Untermeitingen als Ausgleichsfläche zugeordnet.

4 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

4.1 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen von Laubbäumen größer 80 cm Stammumfang sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen lediglich in der Zeit vom 01. Oktober bis 15. November des Jahres durchzuführen.

Die Arbeiten sind in Gegenwart eines Fledermaus-Experten durchzuführen.

Für einen abweichenden Termin bedarf es der Genehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Gehölzrodungen von Laubbäumen kleiner 80 cm Stammumfang und Nadelbäumen dürfen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres stattfinden.

4.2 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Insgesamt ist vor Beginn der Rodungsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 1812 bis 1817 mindestens ein Kasten für große Meisen/Feldsperling, ein Kasten für kleine Meisen und ein Kasten für den Gartenrotschwanz in der Umgebung aufzuhängen.

Bei Fällung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist vor der Fällung an umliegenden Bäumen je ein Nistkasten (Flach- oder Brutkasten) für Fledermäuse und ein Nistkasten für höhlenbrütende Vögel anzubringen.

Auswahl und Ausführung ist unter Einbindung einer fachkundigen Person durchzuführen.

5 INKRAFTTRETEN

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

AUSGEFERTIGT

Gemeinde Untermeitingen, den 03.04.2019



Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

E TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6 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 schadloze 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.

7 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.

8 BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES LECHFELD

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

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

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

9 BODENDENKMÄLER

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- Siedlung der späten Bronzezeit und Gräber der Urnenfelderkultur.
Inv.Nr. D-7-7830-0150
FlstNr. 130/1; 130/2; 130/3; 130/4; 1289/56; 1289/410; 1521/3; 1521/7;
1521/8; 1521/9; 1521/12; 1521/13; 1521/17; 1526; 1528; 1528/4; 1528/5;
1528/6; 1528/7; 1528/8; 1528/12; 1528/24; 1528/25 [Gmkg. Untermeitingen]

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern sind der Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) zu entnehmen.

10 PFLANZLISTE GEHÖLZE

Bäume

Botanisch	Deutsch	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1
Acer campestre	Feld-Ahorn	2
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	1
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	3
Betula papyrifera	Papier-Birke	1
Carpinus betulus	Hainbuche	2
Catalpabignonioides	Trompetenbaum	3
Cercidiphyllumjaponicum	Lebkuchenbaum	2-3
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	3
Mespilusgermanica	Echte Mispel	3
Juglansregia	Walnuss	2
Liriodendrontulipifera	Tulpenbaum	1
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2
Prunus serrulata	Japanische Zier-Kirsche	2
Pyruscalleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne	2
Quercus robur	Stiel-Eiche	1
Quercus rubra	Rot-Eiche	1
Salix, div.	Weide	1-3
Tiliacordata	Winter-Linde	1
Tiliaplathyphyllos	Sommer-Linde	1
Sorbus aria*	Echte Mehlbeere	2
Sorbus torminalis	Elsbeere	3
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	2

Es können auch Sorten der o.g. Gehölze verwendet werden.

Sträucher

Wild-, Zier- und Gartensträucher, div. Arten und Sorten.

Giftige Sträucher sind nicht zu verwenden.

11 ERHALTUNG VON BÄUMEN

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

Aufnahme als Hinweis in den textlichen Festsetzungen!

12 LEW KABELLEITUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen die 20-kV-Kabelleitungen UM 112 und UM 126 sowie zahlreiche 1-kV-Versorgungsleitungen und Leerrohre (der Schutzbereich beiderseits der 20-kV-Kabel- sowie Leerrohrtrassen

beträgt 1,0 m). Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Transformatorenstation Nr. 174 X1 „Schulzentrum“.

Der Bestand der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung der LEW muss weiterhin gewährleistet bleiben und die folgenden Punkte müssen berücksichtigt werden.

- I. Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets ist ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:
 - Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
 - das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
 - die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.
- II. Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 (früher VBG 4) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- III. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Anlage des Parkes werden auch Spielgeräte aufgestellt. Daher ist mit dem Lärm spielender Kinder zu rechnen. Dieser ist jedoch als sozial adäquat hinzunehmen.

Immissionen durch Fluglärm:

Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 - "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen.'

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

14 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und Abwehr von Gefahren, sind folgende Voraussetzungen als notwendig zu erachten:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.