
GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

„Wohnanlage am Kreisverkehr Wetterstein- straße“

(Fl.Nrn. 1517/1, 1518, 1519, 1520 und Teil. Fl.Nr. 1289/445)

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Untermeitingen

Fassung vom 01.06.2021

Projektnummer: 21016

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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
l-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	6
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	7
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
§ 1 Art der baulichen Nutzung	8
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	8
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	9
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 5 Verkehrsflächen	11
§ 6 Ver- und Entsorgung	11
§ 7 Grünordnung	11
§ 8 Immissionsschutz	12
§ 9 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	15
2. Niederschlagswasser	16
3. Wärmepumpen-Systeme.....	17
4. Denkmalschutz.....	17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
6. Überwachung	18
7. Bußgeldvorschrift	18
C) VERFAHRENSVERMERKE	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 52 **„Wohnanlage am Kreisverkehr Wettersteinstraße“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 01.06.2021, M 1 : 1.000 und M 1 : 500 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.06.2021 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

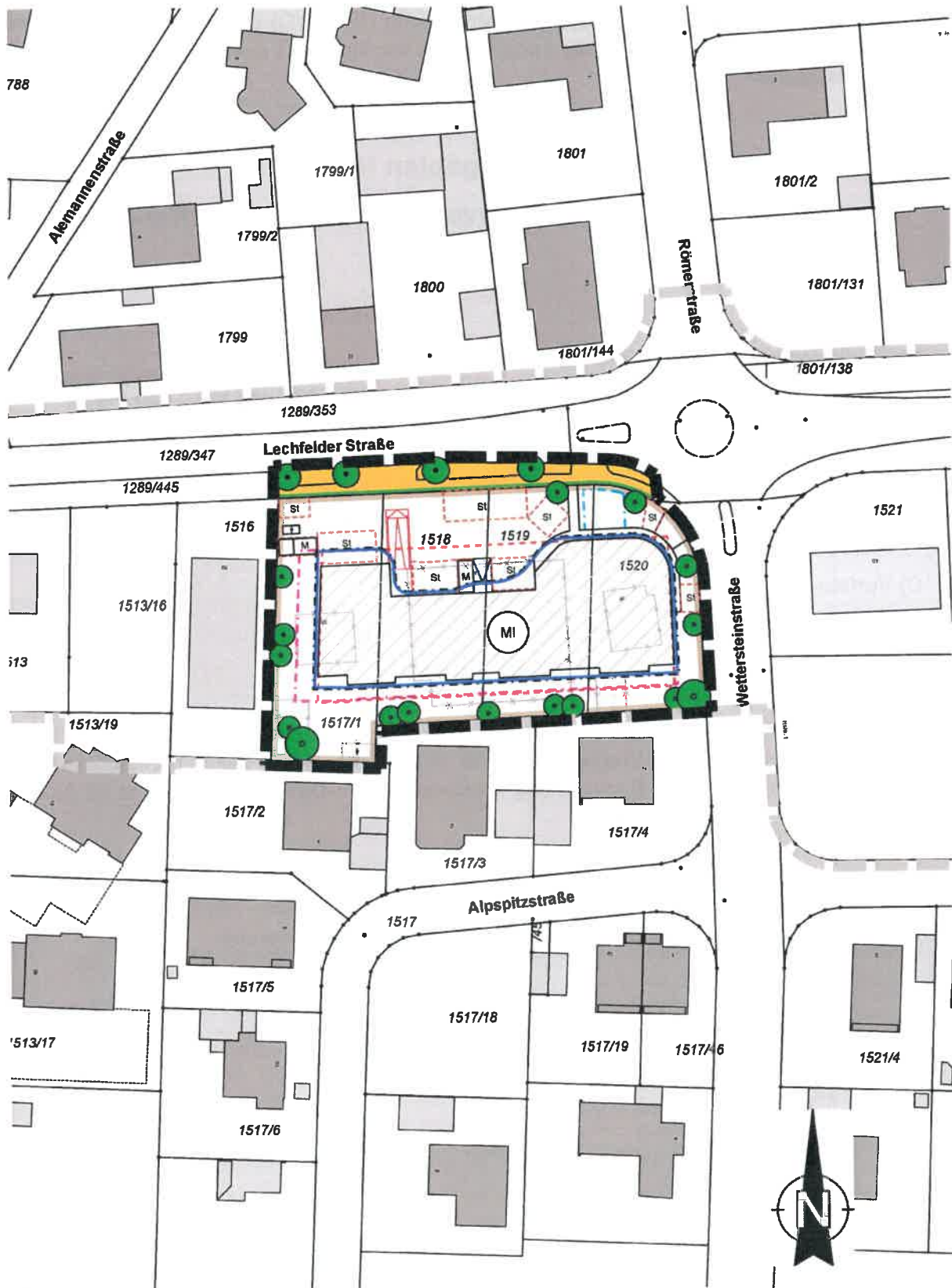
Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 01.06.2021
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnanlage am Kreisverkehr Wettersteinstraße“ in Untermeitingen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: Dokument LA21-003-G01-01, vom 24.02.2021

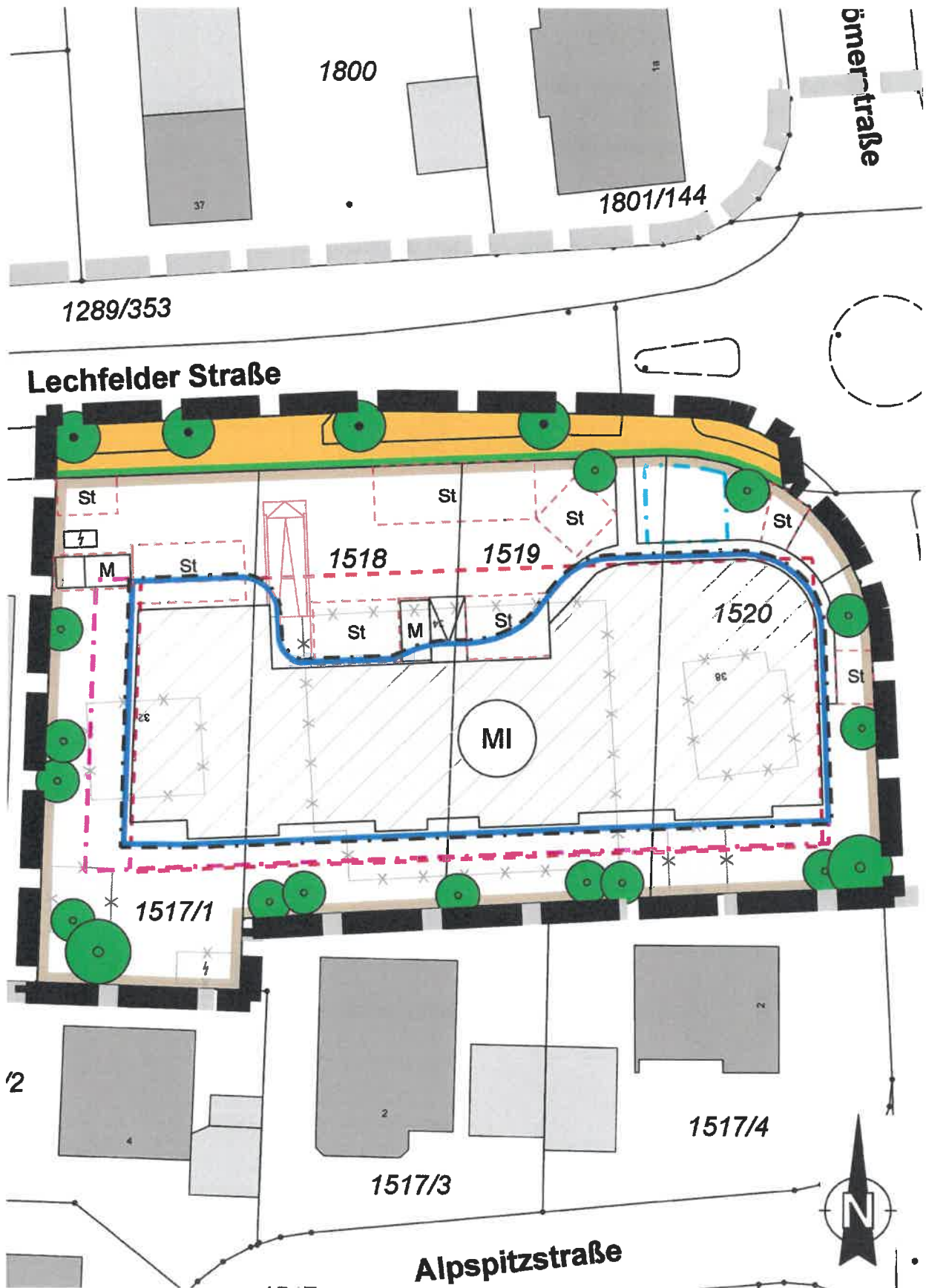
Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnanlage am Kreisverkehr Wettersteinstraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ und seiner ersten Änderung.

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000



Maßstab 1 : 500



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

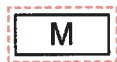
Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze



Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TG)



sonstige bauliche Nebenanlagen (z.B. Müllhäuser)



Flächen für Stellplätze (PKW/Fahrräder)



Fläche für Terrassen und Balkone



Gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen



Trafostation

Grünordnung



Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



geplanter Neubau



Abriss



Geltungsbereich BP Nr. 39 "Südlich der Lechfelder Straße"



Tiefgarageneinfahrt



Bäume zu pflanzen (entsprechend der textlichen Festsetzungen § 7 Abs. 2 Nr. 2)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Mischgebiet (MI)

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

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

(3) Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten
- b) Tankstellen
- c) Gartenbaubetriebe

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es ist eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

Die GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten auf einen Wert von 0,8 überschritten werden.

Es ist eine GFZ von maximal 1,2 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Es sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 10,0 m zulässig.

2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf auf maximal 559,5 m ü NN. liegen.
 3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
 4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Photovoltaik, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 2,0 m zulässig.
- (2) **Vollgeschosse**
gem. § 20 BauNVO
Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) **Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
 2. Die Flächen für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Terrassenüberdachungen dürfen die Länge und Breite der einzelnen Terrassen nicht überschreiten.
 3. Sonstige bauliche Nebenanlagen (z. B. Müllhaus) sind nur auf den festgesetzten Flächen, zulässig.

Auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze (PKW/Fahrräder) zulässig.

Carports und Garagen sind nicht zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils gültigen Fassung bzw. — falls keine rechtsverbindliche Fassung vorliegt - das Abstandsflächenrecht der Bayer. Bauordnung.

Davon abweichend wird auf der Südseite zu den Flurnummern 1517/2, 1517/3 und 1517/4 eine Abstandsfläche von 0,8 H und auf der Westseite zu der Flurnummer 1516 eine Abstandsfläche von 0,5 H festgesetzt.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

(3) Solaranlagen

Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern sind bis zu einer Neigung der Module bis maximal 10° zulässig.

Ein Mindestabstand der Solaranlagen zur Attika von 2,5 m ist einzuhalten.

(4) Einfriedungen

Die Satzung der Gemeinde Untermeitingen über die Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) ist in der Fassung vom 20.11.2014 anzuwenden.

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

Geschlossene Einfriedungen (bspw. Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten) sowie flächenhafte Einfriedungen wie Mattenzäune sind unzulässig.

§ 5 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Stellplätze, Fahrradstellplätze

Stellflächen für Pkw und Fahrräder sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. wassergebundene Beläge, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

(2) Tiefgaragen

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (z. B. Tiefgaragen, Keller, Technikräume).

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.**(2) Abwasserbeseitigung****1. Häusliches Schmutzwasser**

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser**a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser**

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung zu speichern.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Oberflächengestaltung

Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen oder/ und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Schotterflächen, Steingärten und Kunstrasen sind nicht zulässig.

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (schiefe Ebene) ohne Stützmauer auszugleichen.

(2) Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Werden im Zuge der Bebauung nicht heimische, nicht standortgerechte Gehölze entfernt, sind dieser durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Einschätzung, ob eine fremdländische Gehölzart vorliegt, kann von den Eigentümern selbst (ggf. nach Konsultation durch einen Fachmann) vorgenommen werden.

Heimischer, standortgerechter Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, ist entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen.

Wenn der Stammumfang von entfernten Bäumen größer oder gleich 12 cm war, dann hat die Nachpflanzung des Baumes mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu erfolgen.

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

2. Es sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 10 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Standorte können von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Die festgesetzte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

Die Mindest-Pflanzgröße des Stammumfangs beträgt 12-14 cm.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

Für alle Gehölzpflanzungen und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation (vorzugsweise gemäß Artenliste unter Textliche Hinweise Punkt 1) zu verwenden.

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen

1. Es sind für Gebäude innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen die nachfolgenden maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt:

Nordfassade (alle Stockwerke):	72 dB(A)
Ostfassade (alle Stockwerke):	68 dB(A)
Südfassade (alle Stockwerke):	63 dB(A)
Westfassade (alle Stockwerke):	67 dB(A)

An der Nord-, Ost- und Westfassade sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.

An der Südfassade sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.

2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 dürfen nicht unterschritten werden.

3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmern mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.

4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 3.) vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstige pegelmindernde Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 13 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln 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 Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

- (2) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgargenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

1. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

- 2. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
- 3. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
- 4. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
- 5. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

(3) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Untermeitingen ab dem in 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 ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesseling-er Straße 17, 50999 Köln.

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.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Wohnanlage am Kreisverkehr Wettersteinstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

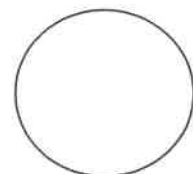
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ in der Fassung vom 25.07.2006 sowie seine erste Änderung, ersetzt:

Ausgefertigt

Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- *Acer platanoides* i.S. (Spitzahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Pinus sylvestris* (Waldkiefer)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- *Syringa* i.S. (Flieder)
- *Viburnum* i.S. (Schneeball)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

Heckenpflanzen

Arten wie:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen gemäß Art. 47 Abs. 1 AGBGB sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes 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 Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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.

5.2 Bodenbelastungen

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

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Untermeitingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

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

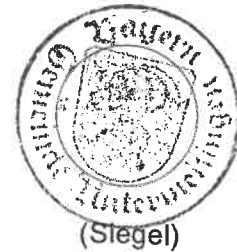
C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.21 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.21 bis 21.05.21 beteiligt.
3. Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.21 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.21 bis 21.05.21 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.06.21 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.06.21 als Satzung beschlossen.

5. Untermeitingen, den 04.06.21

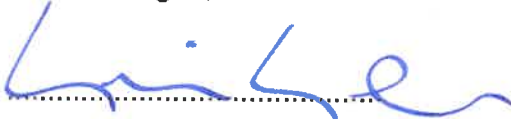


Simon Schropp, 1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt

Untermeitingen, den 04.06.21



Simon Schropp, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.06.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untermeitingen, den 04.06.21



Simon Schropp, 1. Bürgermeister

