

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SÜDLICH DER KREISSTRASSE A 19 (LECHFELDER STRASSE)“

SATZUNG

Fassung vom 15.07.2021

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 50 89 378 0
Fax: 0821 / 50 89 378 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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), folgende

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstraße A19 (Lechfelder Straße)“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Kreisstraße A19 (Lechfelder Straße)“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 15.07.2021, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) und der Planzeichnung M 1:1000 (A) einschließlich den Festsetzungen durch Planzeichen (B) besteht.

A PLANZEICHNUNG

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

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Beigefügt ist die

- Begründung vom 15.07.2021

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

1.2 Zulässig im WA sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Beherbergungsgewerbe bis max. 2 Wohneinheiten

1.3 Ausnahmsweise zulässig im WA sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes die nicht unter 1.2 zulässig sind

1.4 Nicht zulässig im WA sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige GRZ und GFZ

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

GRZ 0,4

GFZ 0,8

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im WA 1, WA 2 und WA 3 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

WA 1 II (I+D)

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

WA 2 II

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

WA 3 III

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

Geschosse:	I+D (II)
Wandhöhe:	max. 4,5 m
Gesamthöhe:	max. 8,5 m

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

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

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

Geschosse:	III
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 10,5 m

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Gesamthöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Höhendefinition: Die OKFFB darf in der Gebäudemitte maximal 35 cm oberhalb der Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen und wird gemessen in senkrechter Verlängerung der Gebäudemitte zur Erschließungsstraße.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des WA 1, WA 2 und WA 3 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

4 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1 Im **WA 1 und WA 2** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit.
- 4.2 Im **WA 3** sind **ausschließlich** Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) mit max. 10 Wohneinheiten. Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 5.1 Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- 5.2 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die folgenden Punkte 6.1 bis 6.8 gelten ausschließlich bei Ersatz- und Neubauten.

6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

6.3 Dächer

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind Walm-, Zelt- und Satteldächer zulässig.

Im **WA 1, WA 2 (ausgenommen im Bereich der 8. Änderung, Fl. Nr. 116/6) und WA 3** sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Walmdach, Zeltdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis maximal 45°

Im **WA 2, Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes (Grundstücke entlang der Welslerstraße)** sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis maximal 30°

Bei Satteldächern müssen alle Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.

6.4 Dachaufbauten

Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf 2/3 der Dachlänge, bezogen auf Ein- und Doppelhäuser je Dachhälfte nicht überschreiten.

Der Abstand der Gauben zum First muss mindestens 0,5 m betragen.

Bei Walmdächern sind abgewalmte Gauben und Walmdachgauben zulässig.

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

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

6.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m zu öffentlichen Flächen nicht überschreiten.

6.6 Versorgungsanlagen

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

6.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von maximal 9 m nicht überschreiten und sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

6.8 Solaranlagen

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Solarthermieanlagen dürfen bis zu maximal 30° aufgeständert werden.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

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

8 GRÜNORDNUNG

Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen und wasserdurchlässig zu gestalten. Schotterflächen und Kunstrasen sind nicht zulässig. Steingärten dürfen maximal 1/3 der Freiflächen einnehmen.

9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

- 9.1** Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutzte Niederschlagswässer entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten und Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.
- 9.2** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- 9.3** Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 9.4** Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

10 SICHTDREIECKE

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung; Knotenpunkte innerhalb des Geltungsbereiches) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand – 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.

11 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

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

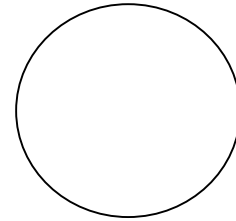
12 INKRAFTTRETEN

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

Untermeitingen, den

.....

Simon Schropp
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Niederschlagswasserbehandlung

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

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - 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.

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.

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

3 Altlasten

Nach Mitteilung des Fachbereichs Bodenschutz befindet sich im Umgriff der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südl. d. Kreisstraße A19 (Lechfelder Str.)“ auf den Grundstücken Flur.- Nrn. 128/0 und 128/5 die Altablagerung „Süden — Deponie Untermeitingen“. Diese ist mit Kataster-Nr. 77200076 im Altlastenkataster erfasst. Es wurde durch das LRA Augsburg eine Historische Erkundung in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Da die Flächen Teil der Amtsermittlung sind, wird das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im nächsten Schritt eine Orientierende Altlastenuntersuchung veranlassen. Diese ist derzeit noch ausstehend.

4 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).

5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.