

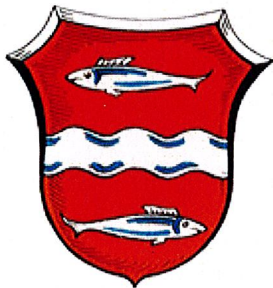
TEIL II

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG, G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„NÄHE ERLLENSTRASSE“

MIT GRÜNORDNUNG



MARKT FISCHACH
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Achtung! Altes Höhen- und Lagesystem

DHHN 12

Gauß-Krüger System

Neusäß, den 20.03.2018
geändert am 24.07.2018
geändert am 25.09.2018

 **SteinbacherConsult**
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 116 659

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Bestandteile	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3. Art der baulichen Nutzung	5
4. Maß der baulichen Nutzung	5
5. Höhen	5
6. Bauweise	5
7. Abstandsflächen	5
8. Gestaltung der Gebäude	6
9. Stellplätze	7
10. Einfriedungen	7
11. Geländeänderungen	7
12. Niederschlagswasser	7
13. Immissionsschutz	8
14. Grünordnung	8
15. Sonstige textliche Festsetzungen	8
16. In-Kraft-Treten	9
E) TEXTLICHE HINWEISE	10
1. Niederschlagswasser	10
2. Grundwasser	10
3. Brandschutz	11
4. Wärmepumpen-Systeme	11
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
6. Denkmalschutz	12
7. Immissionsschutz	12
F) BEGRÜNDUNG	13
1. Entwicklung und Veranlassung	13
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	14
3. Planinhalt	14
4. Ver- und Entsorgung	15
5. Oberflächenwasser	16

6.	Belange, des Naturschutzes, Grünordnung	17
7.	Flächen	17
8.	Einwohner	17
G)	ANLAGEN	18
1.	Potenzialabschätzung Artenschutz (Fledermäuse)	18
2.	Übersichtsplan Potenzialabschätzung	18

PRÄAMBEL

Der Markt Fischach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der §§ 9, 10 und 13 a 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- in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 49 „Nähe Erlenstraße“

als Satzung.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

TEIL I

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Übersicht im M 1 : 25.000
 - Luftbild im M 1 : 5.000
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

TEIL II

D) Textliche Festsetzungen

E) Textliche Hinweise

F) Begründung

G) Anlagen

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 07.02.2017 in der Fassung vom 24.07.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Grundflächenzahl bezieht sich ausschließlich auf das Hauptgebäude.

4.2 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaus zulässig.

5. Höhen

5.1 Erdgeschossfertigfußboden (OK-EG-FFB)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,30 m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude liegen.

5.2 Wand- und Firsthöhen

Die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,50 m, gemessen von der zulässigen Erdgeschossfertigfußboden (OK-EG-FFB und der Oberkante - Sparren.

Die Firsthöhe beträgt maximal 10,50 m, gemessen von der Oberkante des zulässigen Erdgeschossfertigfußboden (OK-EG-FFB).

6. Bauweise

6.1 Es gilt die offene Bauweise.

6.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.3 Wohnhauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

6.4 Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Es sind die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

6.5 Die Firstrichtung verläuft parallel zum eingetragenen Planzeichen, ein Drehen des Baukörpers um 90 Grad ist zulässig. Dies gilt für Wohnhauptgebäude und Garagen. Die Firstrichtung verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.

7. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 BayBO.

8. Gestaltung der Gebäude

8.1 Dächer

Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze oder Straßenbegrenzungslinie auszurichten.

Es sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- Satteldach (E + D): 38° - 45°
- Satteldach (E+ I+ D): 20° - 30°
- Pultdach, versetztes Pultdach: 15° - 20°

Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

Zwerchgiebel oder Zwerchbauten sind zulässig. Sie sind in Dachform und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Dachüberstände: Traufe max. 0,60 m
Ortgang max. 0,60 m

Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

Dacheindeckungen müssen in naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen oder Solarmodulen erfolgen.

8.2 Fassade

Außenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten, oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton, Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen ist unzulässig.

Holzblockhäuser sind nicht in Rundbohlen/-balken-Bauweise und nur ohne überschießende Verzinkung zulässig.

8.3 Nebengebäude, Garagen, Wintergärten

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich und mit durchgehender Trauflinie zu gestalten. Priorität hat bei zeitversetzter Grenzbebauung das früher errichtete Gebäude.

Die Garagen müssen so weit vom öffentlichen Grund zurückgesetzt sein, dass zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m frei bleiben. Carports dürfen im Vorgartenbereich bis auf 1,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche (auch außerhalb der Baugrenzen) errichtet werden.

Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden. Eine Überdachung des Stauraumes ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig.

8.4 Doppelhäuser sind zur gleichen Zeit zu errichten und in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

8.5 Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachfarben, Eindeckungen und Verkleidungen zulässig.

9. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Fischach.

10. Einfriedungen

- 10.1 Zaun und Einfriedungssockel sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 10.2 Zaunsockel über 10 cm sind unzulässig.
- 10.3 Es ist maximal eine Zaunhöhe von 1,20 m zulässig.
- 10.4 Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.5 Mauern sind als Einfriedungen generell unzulässig.
- 10.6 Auf den Grundstücken 1 und 5 darf die Bepflanzung im Einmündungsbereich Wiesenstraße/Anwandstraße bzw. Einmündungsbereich Anwandstraße/Erlenstraße eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (freie Sichtverhältnisse müssen gewährleistet sein).

11. Geländeveränderungen

Anschüttungen sind bis maximal bis zur Höhe des FFB (Fertigfußboden) zulässig. Der Geländeverlauf ist gleichmäßig so herzustellen, dass keine Böschungen oder sichtbaren Stützwände mit mehr als 30 cm Höhe entstehen.

12. Niederschlagswasser

- 12.1 Befestigte Flächen sind so wasserdurchlässig zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 30 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 12.2 Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 5 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich.

Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 0,5 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 0,5 l/s eine mittlere befestigte Fläche von ca. 225 qm² / Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis (T=5a).

Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

13. Immissionsschutz

Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

14. Grünordnung

14.1 Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

14.2 Für die Begrünung ist pro Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen, bei Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten die doppelte Anzahl. Die Laubbäume können auch als Obstbaum (Hochstamm) oder 2 Obstbäume (Halbstamm) gepflanzt werden.

Die privaten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude durchzuführen. Diese sind fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

15.1 Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für Pflasterstrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

15.2 Solaranlagen auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

15.3 Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO) sind nicht zulässig.

16. In-Kraft-Treten

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

Mit dem In-Kraft-Treten tritt der Bebauungsplan Nr. 44 „Anwandstraße“ in der Fassung der 1. Änderung vom 20.12.2013 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nähe Erlenstraße“ in all seinen Bestandteilen außer Kraft.

Markt Fischach, den **2.7. Nov. 2018**


Peter Ziegelmeier, Bürgermeister



E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

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.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Grundwasser

Auf Grund der Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

3. 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 im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

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.

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.

4. Wärmepumpen-Systeme

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

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage aufgrund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

5.1 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 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.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

6. Denkmalschutz

6.1 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.

6.2 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 (BLfD) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter www.blfd.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

7. Immissionsschutz

Auf Grund der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ sind tagsüber (6.00 Uhr früh – 22.00 Uhr abends) 55 dB (A) und nachts (22.00 Uhr abends – 6.00 Uhr früh) 40 dB (A) an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsort einzuhalten, dass keine Nutzungskonflikte zum Tragen kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in umliegender Nachbarschaft gewerbliche Nutzung befindet.

F) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

1.1 Anlass

Der Markt Fischach hat beschlossen im Zuge der Nachverdichtung im Zentrumsbereich ein Baugebiet mit 0,8 ha Größe auszuweisen. Es werden 13 Baugrundstücke geschaffen, mit denen vordringlich dem ständig steigenden Bedarf Rechnung getragen werden soll.

Gleichzeitig wird die Fläche mit der Fl.-Nr. 938/1 durch den Bebauungsplan Nr. 49 „Nähe Erlenstraße“ überplant und zu einem Wohngebiet (WA).

1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als stark zu durchgrünende Wohnbaufläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Benachrichtigung anzupassen.

1.3 Regionalplan

Gemäß des Regionalplans der Region Augsburg ist der Markt Fischach ein Kleinzentrum und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Der Ort ist über die Weiherstraße an die ca. 3 km weiter nördlich verlaufende B 300 angebunden, die zum ca. 22 km entfernten, nordöstlich gelegenen Oberzentrum Augsburg führt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Flächen für den vorliegenden Bebauungsplan konnten vom Markt erworben werden und stehen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes für Bauwerber zur Verfügung.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt etwas östlich des Ortszentrums auf den Flurnummern 933/3 und 938/1. Es wird im Norden vom Buchenweg, im Osten von der Erlenstraße und im Süden von der Anwandstraße erschlossen. Im Westen grenzen ein einzelnes Wohnhaus und eine Lagerhalle an.

Das Gebiet fällt über eine Länge von 120 m von 515 m ü. NN im Südosten auf 509 m ü. NN. im Nordwesten ab.

Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich ein verbuschter, alter Streuobstbestand, während der südliche Teil durch Schafe beweidet wird.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Entwicklungsziel

Entsprechend dem Bedarf ist vorgesehen, auf dem Gebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt und bezieht sich gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BAuNVO ausnahmsweise ausschließlich auf die Hauptgebäude.

Dadurch wird die Innenentwicklung gefördert, sowie eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen gewährleistet.

Abweichende Bestimmungen – wie die vorhergehende – können im Bebauungsplan ohne besondere Voraussetzungen getroffen werden, jedoch müssen die Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (z.B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse), die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB (z.B. mit Grund und Boden soll schonend und sparsam umgegangen werden) im Besonderen berücksichtigt werden.

Die gestalterischen Vorschriften sind vergleichbar mit den in der jüngeren Vergangenheit beschlossenen Festsetzungen bzw. Befreiungen. Es wurde dem Wunsch des Marktes nach großzügigen Festsetzungen entsprochen.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit flacheren Dächern zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichsten Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu. Bezüglich der Dachform und -farbe wurden die Anfragen von Bauwerbern berücksichtigt, die in der Regel zu Befreiungen führen. Insbesondere die Dachfarben, welche oftmals bereits durch Solarpaneele bestimmt sind, werden durch die Festsetzungen zeitgemäßer geregelt. Es wird empfohlen, sich bei der Gebäudetypologie (z. B. Dachgestaltung, Anordnung der Fenster, äußere Gestaltung der Gebäude) an der lokalen Bautradition zu orientieren.

3.2 Verkehrerschließung

Das Gebiet wird vom Buchenweg, der Erlenstraße und der Anwandstraße aus erschlossen. Die in der Mitte gelegenen Baugrundstücke sind über eine Zufahrtsstraße von Süden erreichbar.

Im Norden wird entlang des Buchenwegs ein Parkstreifen angelegt.

Im Osten wird die Erlenstraße auf 11 m verbreitert, um eine durchgängige Ausbaubreite zu gewährleisten. Es wird ein zusätzlicher Fußweg geschaffen, der an das nördlich und südlich vorhandene Fußwegenetz anschließt.

4. **Ver- und Entsorgung**

4.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Mischsystem angeschlossen.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz bzw. durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

4.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke-AG Augsburg.

Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch das bestehende Leitungsnetz möglich.

4.4 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg.

Auf Grund der nicht bestehenden Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug am Ende der Erschließungsstraße, müssen die Müllbehälter der Grundstücke 7 und 8 an die Anwandstraße zur Leerung gestellt werden.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

4.6 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände weist einen leicht geneigten Nordwesthang auf und ist voraussichtlich tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

4.7 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

5. **Oberflächenwasser**

5.1 Versickerung

Es soll der zunehmenden Bodenversiegelung entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden. Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern.

5.2 Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen

Niederschlagswasser von Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z. B. durch Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder begrünte Sickermulden).

5.3 Entwässerung privater Verkehrs- und Dachflächen

Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes, wird bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 5 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich.

Um den Regenabfluss der Dachflächen zu reduzieren wird empfohlen, die Flachdächer der Garagen zu begrünen.

5.4 Regenrückhalt

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches entsteht ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Zufluss in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Anwandstraße. Das Regenrückhaltebecken dient der Entlastung des Mischwasserkanals bei Starkregenereignissen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken mittels Regenwasserrückhalteeinrichtungen zurückgehalten (z. B. Zisternen) und mittels technischer Lösungen zeitverzögert in das Regenrückhaltebecken abgegeben.

Das Regenrückhaltebecken, das im Bebauungsplan Nr. 44 „Anwandstraße“ festgesetzt ist, wird als weiteres Baugrundstück überplant.

6. Belange, des Naturschutzes, Grünordnung

6.1 Gehölze

Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen.

6.2 Potentialabschätzung für Fledermäuse

Da sich auf dem Gebiet ein alter Streuobstbestand befindet, wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen und aus Gründen des Minimierungsgebotes gemäß § 15 ff BNatSchG durch Steinbacher-Consult eine Potentialabschätzung für Fledermäuse durchgeführt (siehe Anlage 1 und 2).

Weder direkt noch indirekt konnten Fledermäuse nachgewiesen werden.

Bei Fällung der 13 Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren vor einer Besiedelung und Nutzung als Sommerquartier werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG für Fledermausvorkommen ausgelöst.

Die zukünftigen Bauherren werden darauf hingewiesen, dass drei der Obstbäume erhaltenswert sind. Eine Erhaltung dieser in der Planzeichnung verorteten Bäume wird empfohlen.

6.3 Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

7. Flächen

1. <u>Geltungsbereich</u>	8.491 m ²	100,0 %
2. Bauflächen	7.060 m ²	83,2 %
3. öffentliche Verkehrsflächen	749 m ²	8,8 %
4. Grundstück für Regenrückhaltebecken	682 m ²	8,0 %

8. Einwohner

Bei 13 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 16 Wohneinheiten für etwa 45 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

G) ANLAGEN

1. Potenzialabschätzung Artenschutz (Fledermäuse)

aufgestellt durch Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
am 21.02.2017

2. Übersichtsplan Potenzialabschätzung

aufgestellt durch Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
am 21.02.2017