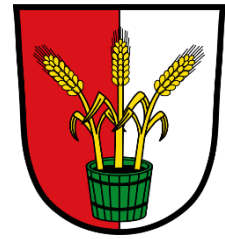

MARKT DINKELSCHERBEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 28 „Breitenrainäcker“

ENTWURF

Verfahren gem. §13b BauGB

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorabzug vom 22.05.2019

Fassung vom 28.05.2019

Projektnummer: 18005

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 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:
Dipl.-Ing. Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, Grenzabstände	5
4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5. Maßnahmen zum Schutz von Boden	6
6. Gestaltungsfestsetzungen	6
7. Garagen, Carports und Stellplätze	7
8. Ver- und Entsorgung	7
9. Entwässerung, Versickerung	7
10. Anpflanzungen	8
11. Geländeveränderungen	8
12. Bußgeldvorschrift	8
13. In-Kraft-Treten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	10
2. Niederschlagswasser	11
3. Immissionsschutz	11
4. Wärmepumpen-Systeme	12
5. Denkmalschutz	13
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13

PRÄAMBEL

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, **in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung**, folgenden

Bebauungsplan Nr.28 „Breitenrainäcker“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Breitenrainäcker“ des Marktes Dinkelscherben gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 28.05.2019
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweis und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.05.2019 mit textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind der Städtebauliche Entwurf (A2) sowie die Begründung

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes **ist lediglich die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt** - im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 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 störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ von 0,3 bezieht sich auf Gebäude im Sinne des Art. 2 BayBO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (bspw. Zufahrten, Stellplätze, Gartenhäuschen etc.) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Folgende Höhen sind zulässig:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe (traufseitig):
 - bei einer Dachneigung von 38° – 43°: maximal 4,50 m
 - bei einer Dachneigung von 22° – 28°: mindestens 6,00 m bis maximal 6,50 m
- Gesamthöhe: max. 9,00 m

Standgiebel dürfen die festgesetzte Wandhöhe von max. 4,50 m um 1,50 m überschreiten.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG).

Diese darf maximal 0,4 m über oder unter dem höchstgelegenen Punkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen, gemessen senkrecht von der Gebäudemitte zur Straße. Die straßenseitige Grundstücksgrenze ist jeweils die, von der aus die Haupterschließung (Hauseingang) des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Gebäude in zweiter Reihe (Abstand der Gebäudemitte > 20 m von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche) dürfen den in der Planzeichnung festgesetzten, nächstgelegenen Höhenpunkt nicht überschreiten.

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.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

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

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie eine Gesamtgröße von max. 10 m² und eine Wandhöhe von max. 3,0 m

nicht überschreiten. **Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände, der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut.** Der Abstand der Nebengebäude muss mind. $\frac{1}{2}$ Wandhöhe zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche betragen.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN

Private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterterrassen, Schotter, Rasen etc.).

Bei Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser ist die Sickerfähigkeit des Bodens pro Grundstück nachzuweisen. Bei Einbau von Rückhaltemaßnahmen (bspw. Zisterne) ist der geforderte Nachweis nicht zu erbringen.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Dachformen, Dachneigungen

Zulässige Dachformen bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer.

Es sind ausschließlich gleichgeneigte Seiten (vom First bis zur Traufe ohne Abknickung) zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Es sind ausschließlich Giebelgauben und Schleppgauben zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

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

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.

6.3 Fassadengestaltung,

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

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m über Oberkante des 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.

7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Dinkelscherben in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

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

9. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

9.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Dinkelscherben (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

9.2 Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen (bspw. Zisternen) gedrosselt in das örtliche Kanalnetz einzuleiten.

10. ANPFLANZUNGEN

10.1 Pflanzmaßnahmen

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße STU 14-16 cm.

Mindestens ein Baum davon ist straßenbegleitend zu pflanzen.

Es wird empfohlen Gehölze gemäß der Artenliste unter Pkt. E zu verwenden.

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten privaten Grünbereich nicht zulässig.

10.2 Ortsrandeingrünung

In der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) ist auf mindestens 60% der Grundstückslänge eine Strauchhecke vorzugsweise gemäß Artenliste unter Pkt. E zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen keine Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

11. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürlich vorhandene Gelände darf in seinen Grundzügen (natürlichem Gefälle) nicht verändert werden. Aufschüttungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke oder zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen bei angehobenem / abgesenktem Erdgeschossfußboden zulässig. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

12. BUßGELDVORSCHRIFT

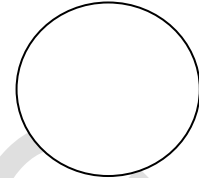
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

13. IN-KRAFT-TRETEN

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

Markt Dinkelscherben, den

.....
Edgar Kalb, 1. Bürgermeister



Siegel

VORABZUG

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

1.1 Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

1.2 Obstbäume

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)

1.3 Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

Wild-, Zier- und Gartensträucher wie zum Beispiel:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewönl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Gewönl. Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

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. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

4.1 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen 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 ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 db(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonalität aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

4.2 Grundwasserwärmepumpen

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.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

5.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

5.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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.

6.2 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.