



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"ALTISHEIM-OST"

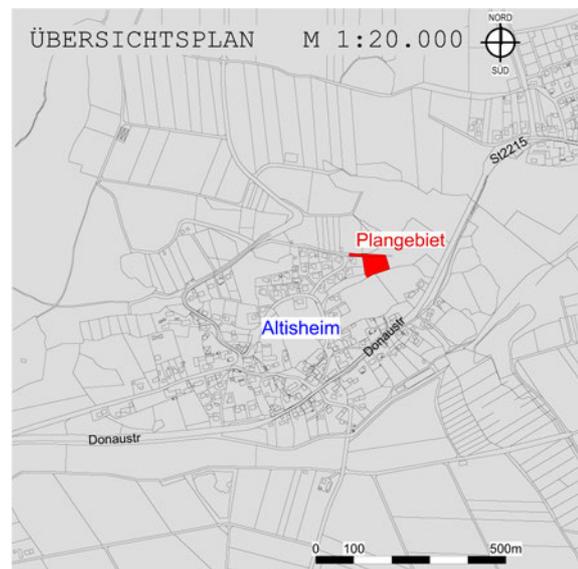
ALTISHEIM

EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 150 (TF) UND 151 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG ALTISHEIM

ENTWURF VOM 28.06.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 21.11.2017



VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"ALTISHEIM-OST"

ALTISHEIM

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 150 (TF) UND 151 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG ALTISHEIM

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 28.06.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 21.11.2017

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Planaufstellung

Der Markt Kaisheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage für dieses Grundstück zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Altisheim zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altisheim-Ost“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **18.07.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Altisheim-Ost“ des Marktes Kaisheim beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.355m².
Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet (2.073m²) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 829m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt somit weniger als 10.000m².
2. Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
3. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt sinngemäß.
 - Eine Überprüfung vor Ort hat keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13b BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.¹
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Nordhänge des Donautales und Donautalaltwässer“.¹ Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und dessen Verordnung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet vermeiden. Daher wird unter Punkt E sinngemäß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.
- amtlich Kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Angrenzend sind jedoch folgende Biotop verzeichnet:¹
7231-0090-005 – Gehölze bei Altisheim
7231-1086-002 – Streuobstwiesen mit Hecken um Altisheim
7231-0092-008 – Gehölze und Extensivweiden um Altisheim und Leitheim
- Artenschutzrechtliche Belange:
Auf der Fläche wurden keine seltenen oder gefährdeten Arten angetroffen.²
Die Fläche ist zum überwiegenden Teil artenarmes, landwirtschaftlich genutztes Grünland mit untergeordneter Bedeutung als Lebensraum. Der östliche Bereich des Plangebietes wird aufgrund seines Gefälles weniger intensiv genutzt, weist aber dennoch keinen besonderen Artenreichtum auf.
Aufgrund der umliegenden Strukturen (Gehölze, Bebauung des Ortes) stellt das Plangebiet ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Von den an das Plangebiet angrenzenden Anwohnern konnte dies durch Sichtung von Fledermausexemplaren bestätigt werden.³
Für Vögel sind hauptsächlich die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen von Bedeutung, in welche jedoch nicht eingegriffen wird.

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 28.06.2017

² Begehung am 27.06.2017

³ private Stellungnahme vom 14.08.2017

Auch für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen entstehen.

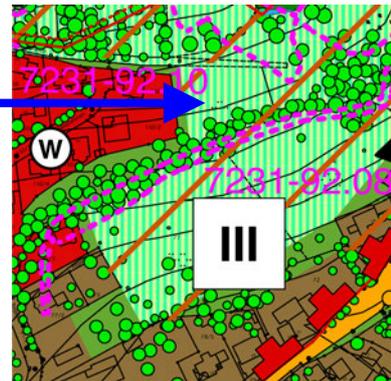
- Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.

5 Planungsrechtliche Situation

Der Markt Kaisheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).⁴

Mit den vorgesehenen Festsetzungen als „Landwirtschaftliche Nutzfläche mit hoher ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion – Entwicklungsziel ext. Dauergrünland“ kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Flächen sollen aufgrund ihrer Kleinräumigkeit im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung mit aufgenommen werden.

Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Flurstücksnummern sind den Planunterlagen zu entnehmen.



Das Plangebiet liegt weiterhin in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Schönenfelderhof des Zweckverbandes Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum.⁵

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich nordöstlich von Altisheim und angrenzend an bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet als Grünland genutzt und soll nun mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 153, 152, 150 (TF, Grünflächen mit Gehölzbestand) und 151 (TF, Grasweg)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nr. 150 (Grünflächen mit Gehölzbestand)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 74 und 77 (jeweils Grünland)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nr. 150 (TF, Gehölze), 150/2, 150/1 (jeweils Wohnen) und 151 (Straße)

jeweils Gemarkung Altisheim

⁴ MARKT KAISHEIM, Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan, 18.03.1999, Bayerische Landessiedlung GmbH, München

⁵ Verordnung des Landratsamtes Nördlingen-Donauwörth vom 15.02.1973 über das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 des Landkreises Nördlingen-Donauwörth vom 01.03.1973, letztmals geändert mit Verordnung des Landratsamtes Donau-Ries vom 07.07.1983, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 des Landkreises Donau-Ries vom 11.08.1983

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 3.355m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen, um der bestehenden Nachfrage zu entsprechen und eine verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,4 dem Wert der BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt. Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Diese Werte orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes und sollen die Flächenversiegelung gering halten.

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 34° und 48° festgesetzt, um dem Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung zu entsprechen.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dieses zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Dadurch wird der anfallende Aushub verringert. Dieser kann auf dem Grundstück wieder eingebaut werden, wodurch eine teure Abfuhr und die damit verbundene Belastung der Deponien vermieden wird.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe bergseits und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Planstatistik

Nettobauland	2.073 qm	61,8%
Allgemeines Wohngebiet	2.073 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	671 qm	20,0%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	582 qm	86,7%
Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"	89 qm	13,3%
Grünflächen	611 qm	18,2%
Private Grünfläche	611 qm	100,0%
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.355 qm	100,0%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch Fahrverkehr verursacht werden.

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Grundlagen

Zwar entfällt aufgrund des Verfahrens nach §13b BauGB die Verpflichtung zur Eingriffskompensation, jedoch sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Nordhänge des Donautales und Donautalaltwässer“ und dessen Verordnung durch Bedingungen und Auflagen nachteilige Wirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen (gemäß §3 Absatz 2 Nr.2 der Verordnung des Landkreises Donauwörth zum Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Donauwörth und in den Gemeinden Altisheim, Graisbach, Leitheim, Marxheim und Schäfstall).

Dies kann durch geeignete Maßnahmen erreicht und analog wie Ausgleichsmaßnahmen behandelt werden.

Gemäß erfolgter Abstimmung vom 05.09.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Donau-Ries soll die Bearbeitung daher analog dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erfolgen.⁶

2 Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von 3.355m² wird auf artenarmem, landwirtschaftlich genutztem Grünland geplant, an welches die Bebauung des Ortes sowie umliegende Gehölzstrukturen angrenzen.

Seltene und gefährdete Arten wurden auf der Fläche nicht angetroffen.

Bewertung: Kategorie II = Gebiete mittlerer Bedeutung, aufgrund der umgebenden Grünstrukturen

3 Konflikte

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 2.744m² (82% des Geltungsbereichs).
Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und Klima und Luft vorgesehen (s. Umweltbericht).

Der zwingende Erhalt der im Süden bestehenden Gehölze soll die optischen Wirkungen auf das Landschaftsbild mindern (Landschaftsbildeinbindung).

Des Weiteren ist im geplanten Baugebiet vorgesehen, pro Bauplatz ist einen Laubbaumhochstamm entlang des Weges A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Baumarten wurden in der Satzung festgelegt.

⁶ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. 2. erweiterte Auflage

5 Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Die Handhabung der Faktorbegründung erfolgt aufgrund einheitlicher, fachlicher Kriterien. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁷ mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von >0,35 vorgesehen ist. Das betroffene Gebiet wird eingestuft in Kategorie II: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der vorgesehenen Maßnahmen wird der untere Faktor für die Bilanzierung angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 2.744m² multipliziert mit Faktor 0,8 ergibt sich daher ein **Ausgleichsbedarf von 2.195m²**.

Dieser wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen und ist in der Satzung festgelegt.

6 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 64 Gemarkung Altisheim wurde in der Satzung festgesetzt und im beiliegenden Planbereich 2 „Ausgleichsmaßnahme“ dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die **Sicherung** der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

Da die Fläche bereits einen mageren, wenn auch sehr artenarmen Zustand aufweist, bewirken die vorgesehenen Maßnahmen nur bedingt eine ökologische und naturschutzfachliche Aufwertung, sodass die Maßnahme nur zu 60% anerkannt werden kann.

Daher wird der Ausgleichsumfang auf **3.568m²** erweitert, was bei einer Anerkennung von 60% dem erforderlichen Ausgleich von 2.195m² entspricht.

F BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

G ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält über die „Pfalzgrafenstraße“ im Westen Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße.

2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Fläche für eine Doppelgarage ausgewiesen. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Klärung der Abwässer wird durch die gemeindliche Kläranlage erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

⁷ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (2003)

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"ALTISHEIM-OST"
ALTISHEIM**

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 150 (TF) UND 151 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG ALTISHEIM

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 21.11.2017

DATENQUELLE:

LUFTBILD (07/2015) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (05/2014)
GELÄNDEMDELL (DGM10-01/2007)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (12/2015)
© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>

Das Plangebiet (3.355m²) wird auf einer
landwirtschaftlich genutzten, artenarmen
Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ALTISHEIM-OST“

ALTISHEIM

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 150 (TF) UND 151 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG ALTISHEIM

SATZUNG

ENTWURF VOM 28.06.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 21.11.2017

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL

Der Markt Kaisheim erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Altisheim-Ost“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **28.06.2017 zuletzt geändert am 21.11.2017** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Altisheim-Ost“ bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Altisheim-Ost“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

3.2 Zahl der Geschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

III = U+I+D

Die Zahl der Geschosse wird auf drei beschränkt, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss. Zusätzlich ist bei drei Geschossen ein Untergeschoss erlaubt.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

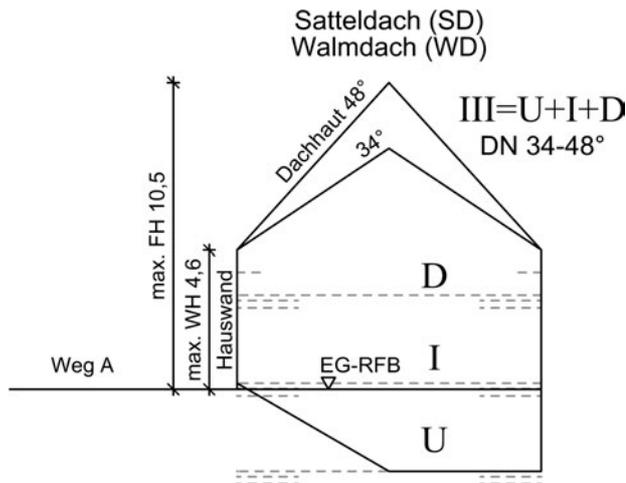
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Hauptgebäuden

- mit drei Geschossen III=U+I+D höchstens 4,6m betragen.

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Hauptgebäuden

DN = Dachneigung FH = Firsthöhe WH = Wandhöhe
 EG-RFB = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Der Erdgeschoss-Rohfußboden (EG-RFB) darf maximal 0,3m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte und einem Abstand von maximal 5m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude; bei einem größeren Abstand als 5m ist je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter der EG-RFB um 10cm tiefer anzuordnen.

Der EG-RFB muss dabei jedoch am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht tiefer als 0,3m über dem natürlichen Gelände liegen.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 75m^3 auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

5.1 Allgemein

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

5.2 Pflanzbindung für Gehölze

Die bestehenden Gehölze im Süden des Plangebietes sind zwingend zu erhalten. Sie sind vor und während der Bauarbeiten wirksam vor Schäden zu schützen. Ist ein Verlust oder eine Schädigung nicht zu vermeiden, so ist ein entsprechender Ersatz durch Nachpflanzung standortgerechter, heimischer Arten zu leisten.

5.3 Straßenbegleitgrün

Entlang des Weges A sollen pro Baugrundstück ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus der Artenliste zu gepflanzt werden. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Die Erstbepflanzung, Pflege bzw. Ersatzpflanzung entsprechend der Artenliste, z.B. bei Ausfall, übernehmen die Grundstückseigentümer.

Artenliste:

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

Carpinus betulus Hainbuche

Juglans regia Walnuss

Sorbus aucuparia Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten).

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe gemessen

Acer campestre Feldahorn

Cornus mas Kornelkirsche

Malus silvestris Wildapfel

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

6.1 Ausgleichsfläche und -maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführte Flurnummer wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Im Planbereich 2 „Ausgleichsmaßnahme“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Diese wird gemäß §9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplanes.

Fl.-Nr. 64, Gemarkung Altisheim, 3.658m²

Auf der in im Planbereich 2 gekennzeichneten Fläche auf Fl.-Nr. 64, Gemarkung Altisheim ist die folgende Ausgleichsmaßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur: pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse
- anschließend Einsaat mit einer geeigneten, standortangepassten Gras-Kräutermischung für trockene bis frische Standorte (Kräuteranteil mind. 70%) idealerweise im Herbst, anwalzen des Saatgutes
- nach erfolgtem Anwuchs: weitergehende Pflege über 1- bis 2-schürige Mahd (frühestens 15.06.) mit Mahdgutabtransport

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland – mager, trocken

6.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die Umsetzung der Maßnahme hat mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle 5 Jahre nach Umsetzung ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Marktgemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

6.3 Planbereich 2, Ausgleichsmaßnahme (M 1:1000)



Legende:

 Meldung von A/E Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) an das bayerische Ökoflächenkataster

 3.658m² zu meldende A/E-Flächen für den Bebauungsplan "Altisheim-Ost"

 2.905m² für künftige Vorhaben reserviert

Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur: pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse
- anschließend Einsaat mit einer geeigneten, standortangepassten Gras-Kräutermischung für trockene bis frische Standorte (Kräuteranteil mind. 70%) idealerweise im Herbst, anwalzen des Saatgutes
- nach erfolgtem Anwuchs: weitergehende Pflege über 1- bis 2-schürige Mahd (frühestens 15.06.) mit Mahdgutabtransport

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

Geobasidaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (05/2014)



C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit III=U+I+D-Geschoss und bis höchstens 0,75m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5 Meter Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 34° bis 48° einzubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,4m.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

5.1 Einfriedungen Allgemein:

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

5.2 Einfriedungen zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandten Seite)

Diese sind ausschließlich mit Punktfundamenten herzustellen und müssen einen Abstand von mind. 15cm zur Geländeoberfläche aufweisen. Sockel sind hier unzulässig.

Als Material ist Holz oder Maschendraht zulässig. Einfriedungen aus Edelstahl sind nicht zugelassen.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann 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.

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

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.

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser / Baugrund

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es ist mit Hangdruckwasser und hierdurch schwierigen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft. Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Die Errichtung sowie die Erweiterung von Sickerschächten ist im Wasserschutzgebiet verboten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Genderkingen (Träger ist der ZV Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, WFW) zu beachten.

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 o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage im in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Schönenfelderhof des Zweckverbandes Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum ist die Schutzgebietsverordnung in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.¹

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund 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 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Die Niederbringung von Bohrungen ist im Wasserschutzgebiet verboten. Zu Bohrungen zählen Schlagbrunnen, Bohrbrunnen, Rammkernbohrungen u.a. zur Bewässerung. Grundwasserwärmepumpen sind verboten.

4 Immissionen

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

¹ Verordnung des Landratsamtes Nördlingen-Donauwörth vom 15.02.1973 über das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 des Landkreises Nördlingen-Donauwörth vom 01.03.1973, letztmals geändert mit Verordnung des Landratsamtes Donau-Ries vom 07.07.1983, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 des Landkreises Donau-Ries vom 11.08.1983

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Kaisheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **18.07.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **22.07.2017 im Amtsblatt Nr. 29** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung **28.06.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.07.2017 im Amtsblatt Nr. 29** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.06.2017, zuletzt geändert am 21.11.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **28.06.2017, zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Kaisheim, den

.....

Martin Scharr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den

.....

Martin Scharr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den

.....

Martin Scharr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

III=U+I+D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, wobei das 1. Geschoss im Untergeschoss und das 3. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss

0,6 Geschosflächenzahl (als Höchstmaß)

0,40 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

ED Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

ED private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ED Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

ED Pflanzbindung für Laubbäume/Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ED Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

ED Straßenbegrenzungslinie

ED Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"

SONSTIGE PLANZEICHEN

ED Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

ED Vermaßungslinie in m

ED Stellung des Hauptgebäudes, Hauptfirstrichtung -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach	Bauweise

WA III=U+I+D =34-48°
0,40 **0,6**
SD **ED**
WD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ED bestehende Flurstücke mit Nummer

ED bestehende Haupt- & Nebengebäude

ED Bauplatznummer Größe der Bauparzelle

ED Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer **7231-1086-002**

ED Grundstückseinteilung

ED Gebäudevorschlag (unverbindlich)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den

Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

