



**BEBAUUNGSPLAN
„AM BURSCHEL III“**

Änderung im Bereich des bisherigen
Bebauungsplanes „Am Burschel II – Änderung
und Erweiterung“ 2. Änderung

**A) PLANZEICHNUNG
(ÄNDERUNGSBEREICH)**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 03.07.2023
Entwurf vom 27.11.2023
zuletzt geändert am 15.01.2024

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN


ART DER BAULICHEN NUTZUNG


 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)


GFZ 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)		


BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

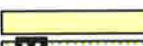
 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1.4 PlanZV)

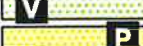
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen
(6.1 PlanZV)

 Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
(6.2 PlanZV)


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)


 Zweckbestimmung: "Gehweg", öffentlich

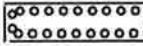
 Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün, Platz", öffentlich

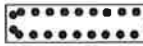
 Zweckbestimmung: "parken", öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT


 Grünfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)


FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

 Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 3, 6,5, 3 Vermaßungslinie in Meter




 AS 3m+HS 40m

Sichtdreieck: von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhalten Fläche

Anfahrsicht (AS), 3m Abstand zur Fahrbahn
Haltesicht/Schenkellänge (HS) 40m auf der bevorrechtigten Straße
Werte aus bisherigem Bebauungsplan

▲ Grundstückszufahrten (zwingend)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse Dachneigung siehe Textteil	 II DN siehe Textteil
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	GRZ 0,4 GFZ 0,6
Dachform	Bauweise	 
SD = Satteldach WD = Walmdach ZD = Zeltdach vPD = versetztes Pultdach	E = Einzelhaus D = Doppelhaus	

← Verweislinie

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 1074 Bestehende Flurstücke mit Nummer

 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

 Vorschlag Grundstückseinteilung

 10 Bauplatznummer
Größe der Bauparzelle (ungefähr)

 Gebäudevorschlag

 Baudenkmal mit Bauteil-Nr.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt

 Archäologisches Denkmal
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

 Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

 geplante Böschung

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

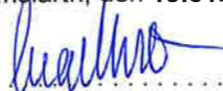
In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **18.01.2024** im **Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Burschel II – Änderung und Erweiterung“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

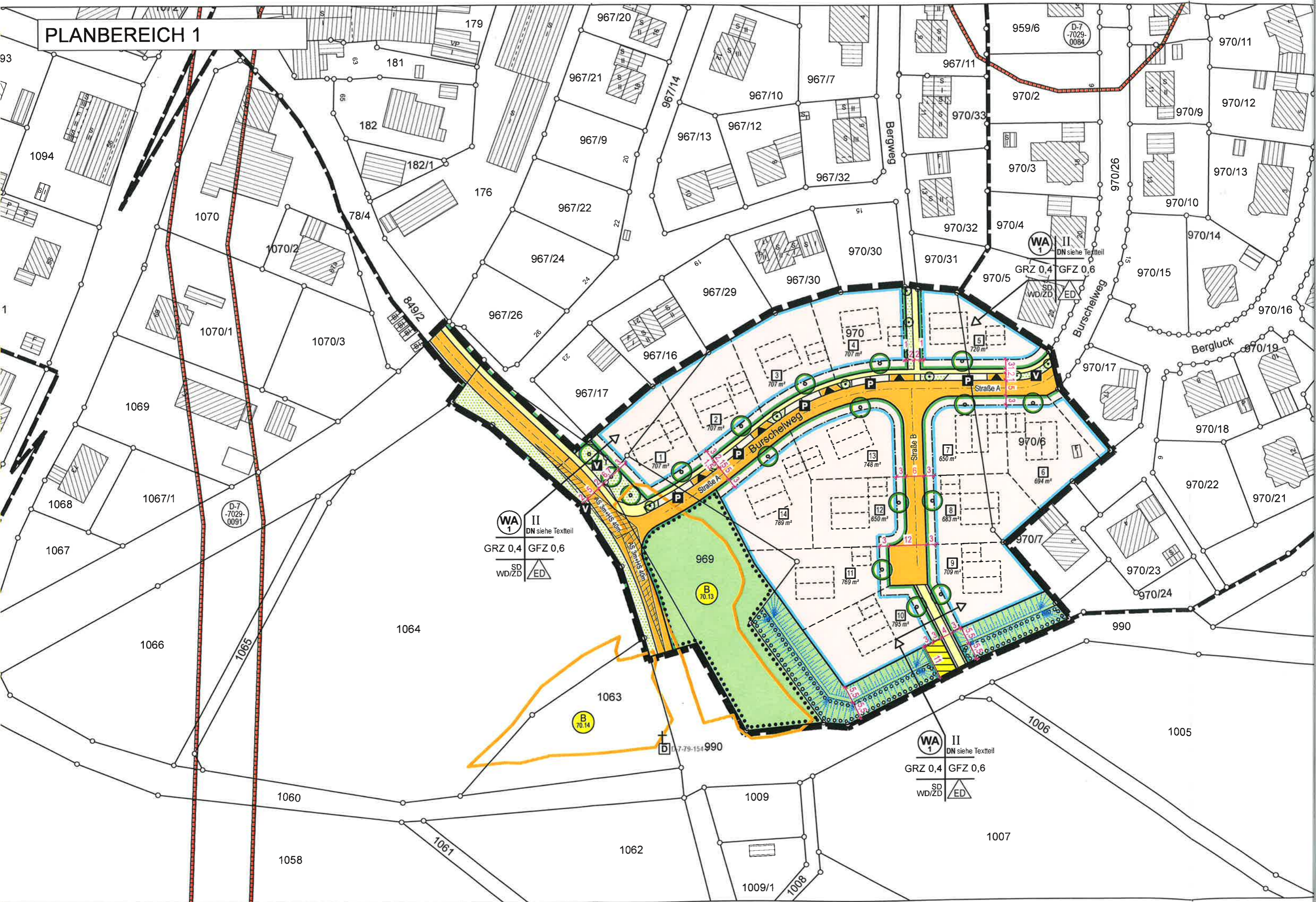
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hainsfarth und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

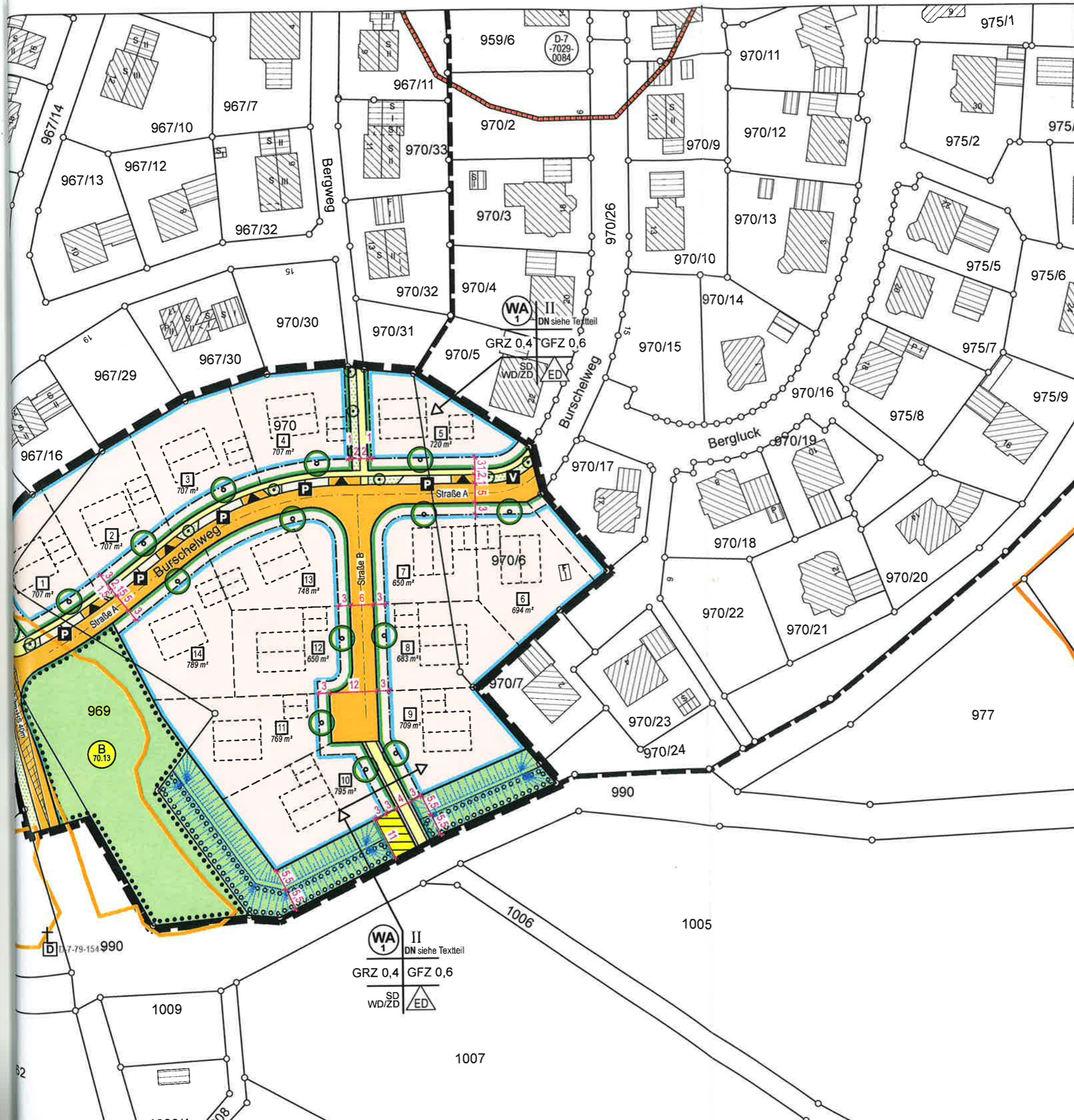
Hainsfarth, den **19.01.2024**


Klaus Engelhardt, 1. Bürgermeister


(Siegel)

PLANBEREICH 1





GEMEINDE HAINSFARTH

Hauptstraße 4
86744 Hainsfarth
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN "AM BURSCHEL III"

Änderung im Bereich des bisherigen
Bebauungsplanes "Am Burschel II -
Änderung und Erweiterung" 2. Änderung

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000

Vorentwurf vom 03.07.2023
Entwurf vom 27.11.2023
zuletzt geändert am 15.01.2024



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2020)

VERFASSER

JOOST

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

Handwritten signature and date: 15.01.2024



BEBAUUNGSPLAN „AM BURSCHEL III“

Änderung im Bereich des bisherigen
Bebauungsplanes „Am Burschel II – Änderung
und Erweiterung“ 2. Änderung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 03.07.2023
Entwurf vom 27.11.2023
zuletzt geändert am 15.01.2024

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	4
1	Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
2.2	Zahl der Vollgeschosse	5
2.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
2.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
3	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	6
4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Versorgungsleitungen	7
6	Verkehrsflächen; Flächen/Anlagen zur Ver- und Entsorgung	7
7	Sichtfelder mit Maßzahlen	7
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	7
8.1	Allgemein	7
8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
8.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
8.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	8
8.5	Artenliste	8
8.6	Zeitpunkt der Gehölzentfernung	8
9	Wasserwirtschaftliche Belange	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	10
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	10
2.2	Erneuerbare Energien	10
2.3	Gestaltung der Gebäude	10
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	11
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	11
4	Einfriedungen	11
D	HINWEISE	12
1	Altlagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	13
4	Brandschutz	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange	13
5.1	Drainagen	13
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	13
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	14
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen	15
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	15
6	Immissionen	15
7	Versorgungsleitungen	15
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	16
8	Grünordnung	16
9	Hinweise zu § 13a BauGB	16
10	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen	16

E	VERFAHRENSVERMERKE	17
1	Aufstellungsbeschluss	17
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	17
5	Satzungsbeschluss	17
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	18
7	In-Kraft-Treten	18

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hainsfarth erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Am Burschel III“ als Satzung.

1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom **27.11.2023, zuletzt geändert am 15.01.2024** besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist
C) Begründung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden **ausschließlich** für den **Bereich der Überplanung** insgesamt neu gefasst. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der Überplanung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

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.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstmaß).

Untergeschosse am Hang sind so zu auszuführen, dass sie nicht zum Vollgeschoss werden.

2.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 2.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf

bei **Hauptgebäuden**

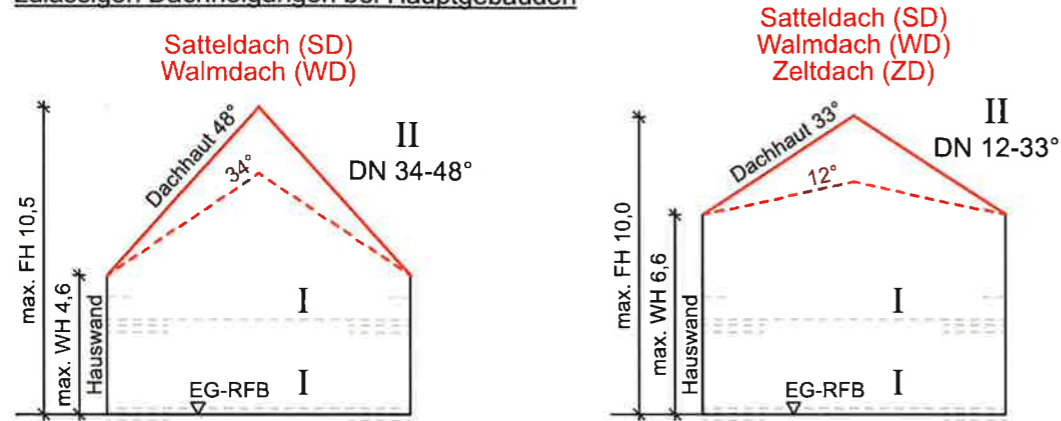
- mit Satteldach / Walmdach und einer Dachneigung von 34° bis 48° höchstens 4,6 m betragen,
- mit Satteldach / Walmdach / Zeltdach und einer Dachneigung von 12° bis 33° höchstens 6,6 m betragen,

bei **Grenzgaragen** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO)

- höchstens 3m im Mittel betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und wird im nachfolgenden Systemschnitt festgelegt.

Systemanschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



DN = Dachneigung, WH = Wandhöhe, FH = Firsthöhe, EG-RFB = Erdgeschoss-Rohfußboden, I = Vollgeschoss

2.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Bei den Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 gilt:

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 15 cm über dem Gelände liegen, das nach Beendigung der Erschließungsarbeiten vorliegt.

Die Gemeinde Hainsfarth veranlasst hierzu die erforderliche Vermessung und stellt diese den künftigen Bauherrn zur Berücksichtigung im Bauantrag zur Verfügung.

Bei den übrigen Parzellen gilt:

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf maximal 15 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils

- die Straße A für die Parzellen 6, 7, 13 und 14
- die Straße B für die Parzellen 8, 9, 10, 11 und 12

Als festgelegte Geländeoberfläche (= unterer Bezugspunkt) zur Bemessung der Wandhöhe für Grenzgaragen gilt gemäß §9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die betreffende Grenzgarage erschlossen wird, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zur jeweiligen Grundstücksgrenze des benachbarten Grundstücks.

Die Regelungen der Geländeoberfläche für alle anderen Gebäudearten bleiben davon unberührt.

3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen erlaubt.

5 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

6 Verkehrsflächen; Flächen/Anlagen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Regenwasserretentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstreibungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölze im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindliche Gehölze sind zwingend zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit und darüber hinaus jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Artenliste in genannter Mindestpflanzqualität und unter Beachtung der genannten Vorgaben unter vorgeanntem Punkt innerhalb eines Jahres auszugleichen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern durchzuführen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Die Zwischenbereiche sind mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ einzusäen.

8.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss spätestens zwei Jahre nach Baubeginn erfolgt sein. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig gemäß Artenliste zu erfolgen. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

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

8.5 ArtenlisteMittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm) sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst und stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

8.6 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Eine Entfernung von Gehölzen darf nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen. Zu entfernende Gehölze sind vor der Rodung auf Nester, Höhlen und dgl. zu kontrollieren. Bei einem Auffinden solcher Strukturen ist das weitere Vorgehen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

2.1.1 Dachformen und -neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 2.3 ersichtlich.

Bei Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, Verbindungsbauten etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

2.1.2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch Metalleindeckungen zulässig.

2.1.3 Sonstige Vorgaben

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 70 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 50 cm.

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Erneuerbare Energien

Die Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig. Holzhäuser sind in Rahmenbauweise und in Blockbauweise zulässig.

Verbindungsbauten zwischen Gebäuden sind zugelassen. Ihre Gesamthöhe muss dabei unter der Traufe des Hauptdaches liegen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Veränderungen des geplanten Geländeverlaufs¹ (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Wer an den Grundstücksgrenzen oder innerhalb seines Grundstücks Höhenunterschiede im Gelände mittels Stützmauern, L-Steinen oder dergleichen abfängt, hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass tiefer liegende Nachbargrundstücke nicht nachteilig z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind im Bauantrag entsprechend darzulegen.

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur zulässig, soweit dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind derartige flächenhafte Inanspruchnahmen unzulässig, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

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 zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

4 Einfriedungen

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

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2m über der Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

¹ geplanter Geländeverlauf = Es gilt das vorhandene Gelände nach Beendigung der Erschließungsarbeiten. Die Gemeinde Hainsfarth veranlasst hierzu die erforderliche Vermessung und stellt diese den künftigen Bauherrn zur Berücksichtigung im Bauantrag zur Verfügung.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Gemäß Baugrundgutachten der Firma KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH mit Stand 22.12.2022 liegen erhöhte Schadstoffgehalte im Boden vor. Dies kann zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen. Es wird empfohlen, dass die Bauherrschaften vorsorglich auch im Bereich der Bauparzellen Bodenuntersuchungen durchführen lassen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mit den §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Böden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

Es liegen Anhaltspunkte für eine geogene Bodenbelastung vor. Die Verwertbarkeit kann eingeschränkt sein. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg.

3 Denkmalschutz

Unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7028-0153 „Siedlung des Neolithikums, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. 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.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 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.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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 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. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Lage der Regenrückhaltung kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen. Dies ist zu dulden.

Genauere Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Kommune ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

In die notariellen Kaufverträge ist ein Passus aufzunehmen, dass sämtliches auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserzisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

Die Regenwasserzisterne soll mit der Erschließung in den Bauplatz eingebaut werden. Diese wird dann im Kaufvertrag separat in Rechnung gestellt werden.

5.6 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 Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

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 28.08.2013) zu beachten.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, 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.

8 Grünordnung

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

9 Hinweise zu § 13a BauGB

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

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird, entsprechend §13a Abs.3 BauGB, abgesehen.
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes verlieren die bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes ihre Rechtskraft und werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung in Plan und Text insgesamt ersetzt.

E VERFAHRENSVERMERKE**1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Hainsfarth hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **02.11.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Burschel III“ im beschleunigten Verfahren nach Verfahren §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.11.2022 im Amtsblatt Nr. 42** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.07.2023** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **16.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **05.10.2023** 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.1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Hainsfarth hat am **27.11.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.11.2023** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.11.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **30.11.2023 im Amtsblatt Nr. 49** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

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

5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **27.11.2023, zuletzt geändert am 15.01.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **15.01.2024** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hainsfarth, den **16.01.2024**



Klaus Engelhardt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6 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 Gemeinderates vom **15.01.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hainsfarth, den **16.01.2024**


Klaus Engelhardt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **18.01.2024 im Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Am Burschel II – Änderung und Erweiterung“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hainsfarth und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hainsfarth, den **19.01.2024**


Klaus Engelhardt, 1. Bürgermeister



(Siegel)

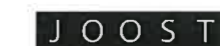
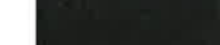
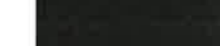
**BEBAUUNGSPLAN****„AM BURSCHEL III“**

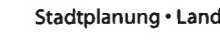
Änderung im Bereich des bisherigen
 Bebauungsplanes „Am Burschel II – Änderung
 und Erweiterung“ **2. Änderung**


C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 03.07.2023
 Entwurf vom 27.11.2023
 zuletzt geändert am 15.01.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
 Römerstraße 6,
 73467 Kirchhelm 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	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	5
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	6
1	Aufteilung der Flächennutzung	6
2	Art der baulichen Nutzung	6
3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.1	Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe	6
3.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	6
4	Gestaltung der Gebäude.....	6
5	Schottergärten	7
C	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	8
D	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	9

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Die vorliegende Planung erstreckt sich über einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Burschel II – Änderung und Erweiterung“. Der Bebauungsplan erlangte am 12.06.1999 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - § 1 Abs. 3 BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - § 1 Abs. 5 BauGB

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - § 1 Abs. 8 BauGB

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat beschlossen, einen Teilbereich des inzwischen 24 Jahre alten Bebauungsplanes im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung im Änderungsbereich zu aktualisieren/zu überplanen. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen. Der Gemeinderat hält die Änderung/Überplanung gegenüber der übrigen angrenzenden Bebauung für vereinbar und im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung für städtebaulich verträglich.

Damit die Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes „Am Burschel II – Änderung und Erweiterung“ lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die Planzeichnung im Änderungsbereich sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet.

Des Weiteren wird der betreffende Änderungsbereich/der Bereich der Überplanung nun neu benannt als Bebauungsplan „Am Burschel III“

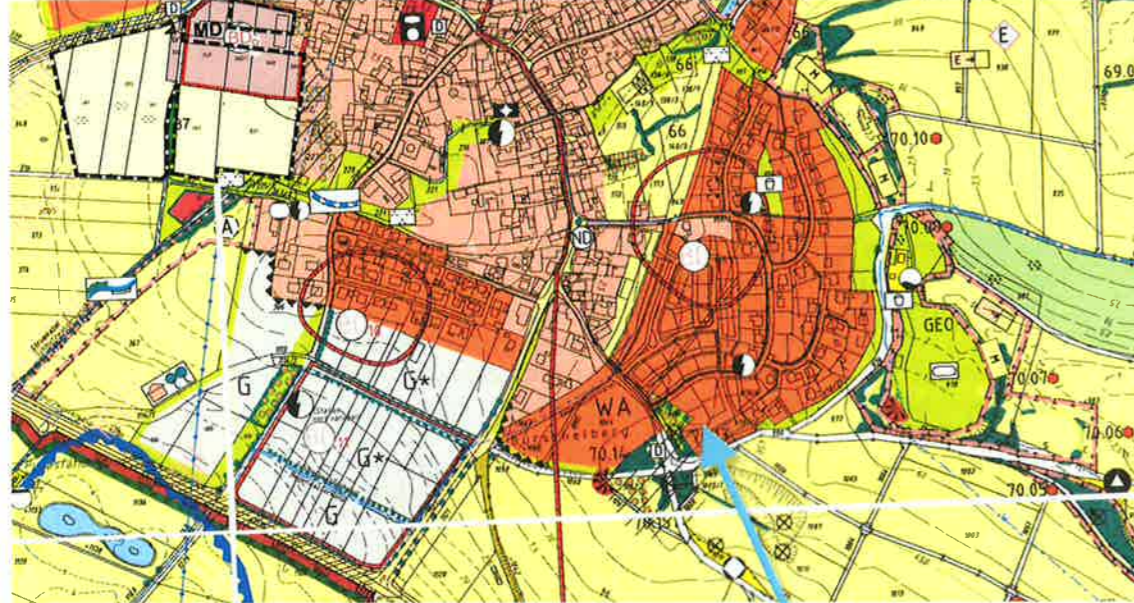
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

- Der Geltungsbereich der Änderung/Überplanung hat eine Größe von ca. 16.799 m². Bei einer darin ausgewiesenen Wohngebietsfläche von 10.139 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 4.056 m² und liegt damit unter der Schwelle von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
- Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung/Überplanung des Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

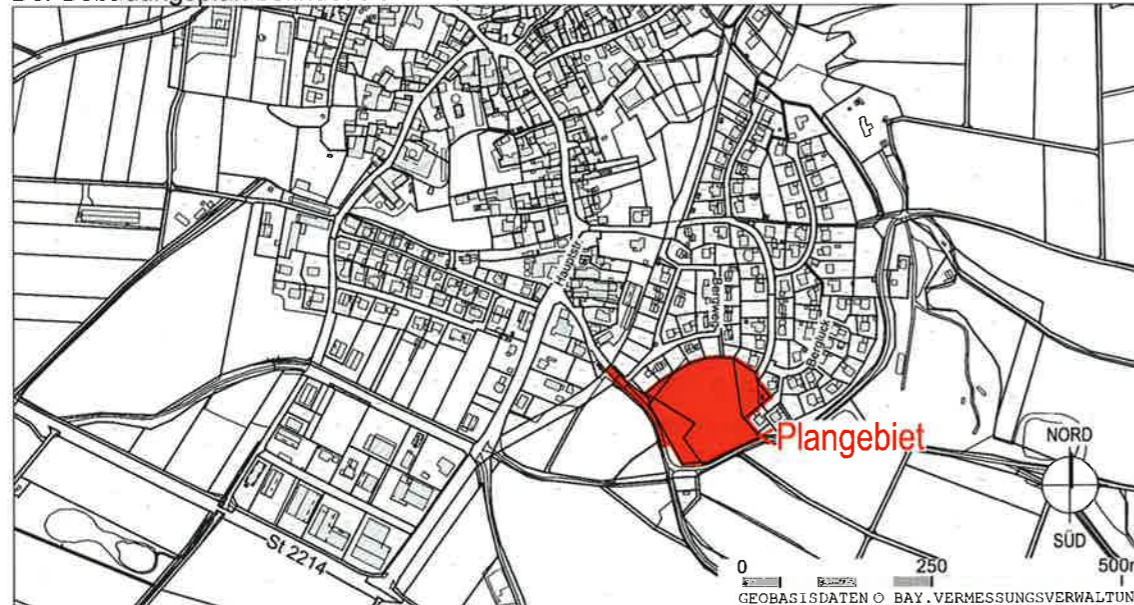
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hainsfarth weist den Planbereich als Wohnbauflächen aus, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Südosten von Hainsfarth.



Maßstab 1:10.000

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 78/4 (Straße), 849/2 (TF, Grünfläche, Straße), 990 (TF, Grünfläche, Straße), 967/14 (TF, Grünfläche), 967/17, 967/16, 967/29, 967/30, 970/30 (jeweils Wohnen), 970/31 (Grünfläche), 970/5 (Wohnen)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 970/26 (Straße), 970/17 (Wohnen), 970/16 (Straße), 970/7 (Wohnen), 970/24 (Grünfläche)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 990 (TF, Straße)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 990 (TF, Straße), 1063 (Grünfläche), 849/2 (TF, Straße) jeweils Gemarkung Hainsfarth

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13a 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.
- **Schutzgebiete:** Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete verzeichnet
- **amtlich Kartierte Biotop:** Im Plangebiet befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7029-0070-013 „Trockenbiotop um den Büschelberg östlich Hainsfarth“. Das Biotop wurde im Jahre 2008 erfasst und unterliegt keinem gesetzlichen Schutzstatus. Das vorhandene Baurecht besteht jedoch bereits seit 1999 durch den Bebauungsplan „Am Burschel II – Änderung und Erweiterung“, sodass bauliche Eingriffe in diesem Bereich bereits vor der Biotopkartierung zulässig waren. Mit der vorliegenden Änderung/Überplanung ändert sich dieser planerische Umstand nicht, da sich der Einmündungsbereich im Bereich des Biotops nicht verändert.
- **Artenschutzrechtliche Belange:**
Das Plangebiet ist als Acker intensiv genutzt. Im Bereich des kartierten Biotops befinden sich vor allem Bäume mittleren Alters und vereinzelt junger Gehölzaufwuchs ohne nennenswerte Strukturen (Höhlen oder Nester)¹. Der Unterwuchs ist durch krautigen Bewuchs geprägt.
Das Lebensraumpotenzial ist für **Offenlandarten** aufgrund der umliegenden Vorbelastungen durch Vertikalkulissen äußerst gering, sodass ein Vorkommen nicht erwartet werden kann. **Gehölzbrüter** finden nutzbare Strukturen im Bereich des Biotops sowie in den umliegenden Hausgärten vor. Sie erfahren keine nachteilige Beeinträchtigung, da das Biotop in weiten Teilen erhalten bleibt (entsprechende planzeichnerische und textliche Festsetzung).
Aufgrund der Ackernutzung stellt das Gebiet des Bebauungsplanes wegen des fehlenden Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kein geeignetes Nahrungshabitat für **Fledermäuse** dar. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen ebenfalls nicht. Es ist davon auszugehen, dass sich mögliche Fledermausvorkommen auf den Innerortsbereich und die Wörtnitzaue beschränken, da hier eine entsprechende Strukturierung gegeben ist (Quartiermöglichkeiten, Durchgrünung und damit entsprechendes Nahrungsangebot). Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist daher nicht zu befürchten.
Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (Reptilien: keine ausreichende Besonnung im Bereich des Biotops, fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc., Amphibien: keine Gewässer vorhanden), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.
Insgesamt sind keine artenschutzrechtliche Konfliktlagen zu ermitteln.

¹ Überprüfung im Rahmen von Ortseinsichten am 23.04.2021 und 09.03.2022

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Aufteilung der Flächennutzung

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird der Änderungs-/Überplanungsbereich planzeichnerisch unter Berücksichtigung der Topografie insgesamt neu konzipiert. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt jedoch sollen ergänzend auch ausnahmsweise nicht störende Gewerbenutzungen zugelassen werden, um bspw. Kleinstgewerbe in die Wohngebäude integrieren zu können.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war bisher auf II = I D festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der Änderung/Überplanung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

In Verbindung mit der Erweiterung der Baugrenze und im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wurde auch die Grund- und Geschossflächenzahl geringfügig erhöht, um eine bessere Grundstücksnutzung zu erreichen. Im Hinblick auf die Orientierungswerte der BauNVO wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

4 Gestaltung der Gebäude

Firstrichtung: Eine Firstrichtung soll nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie z.B. bei Neubebauungen ihre Gebäude auf den Grundstücken positionieren.

Dies gilt ebenso für die Vorgabe des Gebäudegrundrisses.

Dachform: Für eine zeitgemäße Gestaltung entsprechend dem bestehenden Bedarf sollen zusätzlich zu den bisher festgesetzten Satteldächern auch Walmdächer und Zeltdächer zugelassen werden. Dies trägt der zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung und ermöglicht auch neuen Bauformen eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung.

Dachneigung:

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan gibt Satteldächer mit nur einer vorgeschriebenen Spanne für die Dachneigung vor. Hier soll die zulässige Spanne der Dachneigungen in Verbindung mit der Erhöhung der Geschossigkeit angepasst werden. Für Garagendächer soll keine dem Hauptgebäude entsprechende Dachneigung und Dachform mehr festgesetzt werden. Diese darf abweichen.

Weiterhin sollen keine Vorgaben mehr für den **Kniestock** gemacht werden, da dies abhängig von Wandhöhe und innerer Gebäudeaufteilung ist und individuell umgesetzt werden soll. Nachdem ohnehin die äußere Kubatur maßgeblich für die Außenwirkung des Gebäudes ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

Dachaufbauten:

Zur besseren Nutzbarkeit des Dachraums bei Aus-, Um- und Neubauvorhaben wird der Anteil der Dachgauben auf 50% der Dachlänge erhöht. Die Vorgabe der Anzahl der Dachgauben und deren Dachform soll zu Gunsten einer Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten entfallen.

Höhenlage der Hauptgebäude:

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe von der nach Beendigung der Erschließungsarbeiten bestehenden Geländeoberfläche bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

Höhenlage der Grenzgaragen:

Aufgrund der Topografie des Plangebietes und ist es erforderlich die Höhenlage für Grenzgaragen zu präzisieren bzw. festzulegen, damit diese sich verträglich einfügen. Mit der einheitlichen Handhabung der Höhenlage soll zudem nachbarlichen Konflikten vorgebeugt werden.

Wandhöhe:

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe für den Bereich der Änderung/Überplanung auf 4,60m bzw. 6,60 m erhöht, um so den mittlerweile landkreisüblichen Festsetzungen zu entsprechen und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

Ebenso wird zur Verdeutlichung der zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen und Dachformen bei Hauptgebäuden ein Systemschnitt ergänzt.

5 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Regelung der Grundflächenzahl sollen nun flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottererschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden.

Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna). Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Absatz 4 Satz 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasser-durchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.² Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

² Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021



BEBAUUNGSPLAN "AM BURSHEL III"

Änderung im Bereich des bisherigen
Bebauungsplanes "Am Burschel II -
Änderung und Erweiterung" 2. Änderung

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab 1:1000
Stand 15.01.2024



- Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
- Geltungsbereich Bebauungsplan Änderung (16.799 m²)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

- © Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2020)
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
 - Geländemodell aus DGM 5 Meter (2023)

VERFASSER

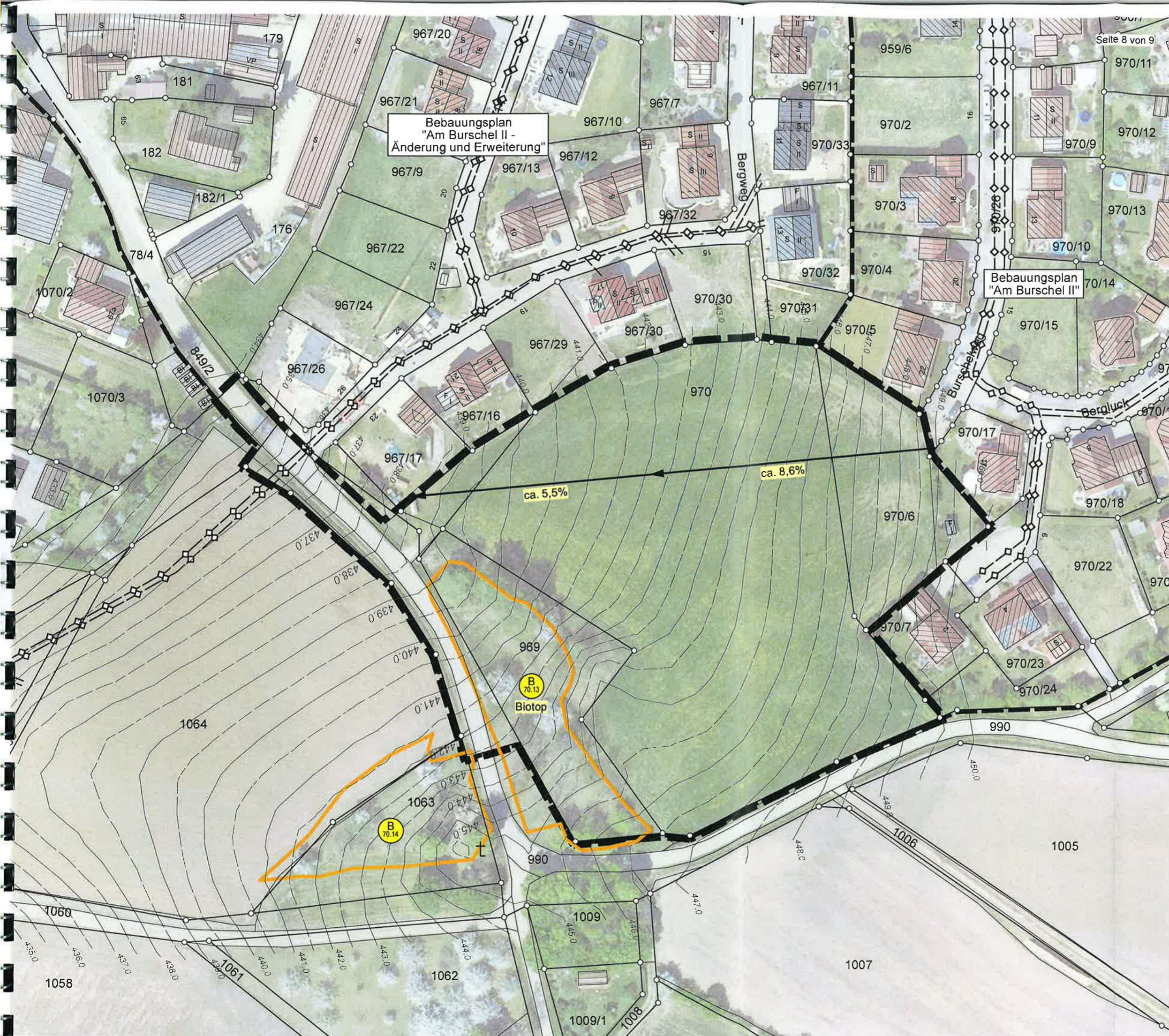


PLANUNGSBÜRO GODTS

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





BEBAUUNGSPLAN "AM BURSCHEL III"

Änderung im Bereich des bisherigen
Bebauungsplanes "Am Burschel II -
Änderung und Erweiterung" 2. Änderung

BISHER RECHTSKR. BEBAUUNGSPLÄNE

Maßstab 1:1000



Bebauungsplan
"Am Burschel II -
Änderung und Erweiterung"

Bebauungsplan
"Am Burschel II"

MD O
0,4 0,5
WM,50 SD
42-48

MD O
0,4 0,5
WM,50 SD
42-48

WA E/D
0,4 0,5
II-ID SD
42-48

WA E/D
0,4 0,5
II-ID SD
42-48

WA E/D
0,4 0,5
II-ID SD
42-48

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