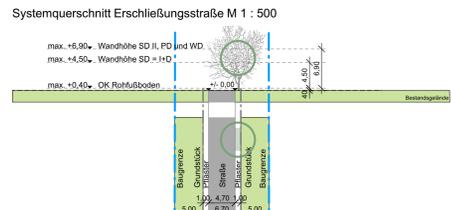
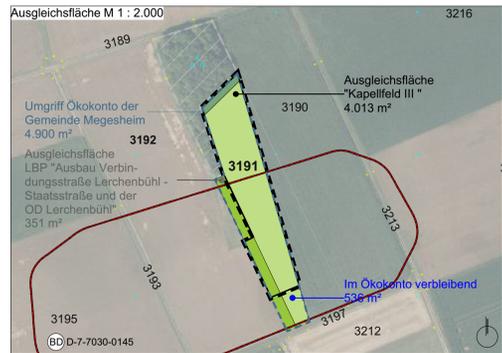




Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung

Bestand - Bewertung - Ausgleichsbedarf M 1 : 2.000



BEWERTUNG

Eingriffsfläche	B I
Gebiet mit geringer Bedeutung Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad	

ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Eingriffsfläche	x	Faktor	=	Bedarf Ausgleichsfläche
B I	13.375 m²	x 0,30	=	4.013 m²
B II	830 m²	x 0,00	=	0 m²
Kein Eingriff: 2.685 m²				

- ### LEGENDE
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (3.870 qm)
 - Entwicklung von Acker zu Gehölzsaum, Breite 5,50 m
 - Zulassen von Sukzession
 - Entwicklung von Acker zu extensiver Wiese auf trockenem-frischem Standort
 - Aufbringen von Heumilchsaat
 - zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni und im September)
 - Abtransport des Mähguts
 - keine Lagerhaltung
 - Verbot von Düngung und Herbizideinsatz
 - Entwicklung von Acker (Böschung) zu Schliehenhecke auf trockenem Standort
 - Böschung mähen und aushagern unter Schonung des Bestandes
 - evtl. Nachpflanzung von Schlehlen (*Prunus spinosa*)
 - keine Lagerhaltung
 - Verbot von Düngung und Herbizideinsatz

BILANZIERUNG

Dargebot Okokonto Gemeinde Megesheim	4.900 qm
- Ausgleichsfläche LBP "Ausbau Verbindungsstraße Lerchenbühl - Staatsstraße und der OD Lerchenbühl"	- 351 qm
- Ausgleichsbedarf "1. Änderung Bebauungsplan Kapellfeld III"	- 4.013 qm
Im Okokonto verbleibend	536 qm

Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Teil B Planzeinerklärung und textliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist in Baugebiete mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebiete gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	GFZ = Geschossflächenzahl
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ + Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planeintrag von:

- 0,35 - Grundflächenzahl
- 0,5 - Geschossflächenzahl
- II - Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

WH Höhe der baulichen Anlagen:

- Hauptgebäude
 - bei SD = I+D höchstens 4,50 m über Oberkante Rohfußboden
 - bei SD II, PD und WD höchstens 6,90 m über Oberkante Rohfußboden

Grenzgaragen und Nebengebäude

- im Sinne von (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) höchstens 3,00 m im Mittel

Bezugspunkte Höhenlage der baulichen Anlagen

Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 + 3 BayBO, jeweils gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG (EFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Hauptgebäuden und Garagen darf:

- für die Parzellen 1 - 5 und 8 - 13 maximal 0,40 m
- für die Parzelle 6 und 7 maximal 0,60 m

 über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Fahrbandrand der tatsächlichen Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteilstück entsprechend zu ermitteln.

2 Wo Anzahl der Wohnungen je Gebäude:

- je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

- offene Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser

- Firstrichtung nach Planeinschrieb alternativ

- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung

4. Nebenanlagen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen. Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

- Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche bis 75 Kubikmetern umbauten Raumes sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie; die Wandhöhe darf maximal 2,2 m betragen.

5. Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsbenutzter Bereich (Mischfläche), niveaugleich, eventuell durch Belagswechsel und Pflastersteinreihen in unterschiedliche Bereiche unterteilt.

- Geh- und Radweg

6. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

- Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

- Unversichertes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, in einer "Kombiösterne" zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (zweiteiliger Behälter, dessen oberer Teil als Rückhaltebehälter und der untere Teil zur Regenwasserentwässerung dient). Ein Notüberlauf zum Mischwasserkanal ist vorzusehen.

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 20-kV-Leitung der EnBW ODR AG, Schutzstreifen von 0,5 m links und rechts der Leitungsschneise. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

8. Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen

- Wiesenweg

- Anpflanzung von Obstbäumen, Hochstamm

- siehe Pflanzliste Obstgehölze

Anpflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke

- Cornus mas - Kornelkirsche, Str., 2xv., 80-100
- Cornus sanguinea - Roter Hartfrießel, Str., 2xv., 80-100
- Corylus avellana - Hasel, Str., 2xv., 80-100
- Ligustrum vulgare - Liguster, 2xv., 80-100
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 2xv., 80-100
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 2xv., 80-100
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, 2xv., 80-100

Erhalt der Bestandshecke

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Bodendenkmal mit Nummer

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Höhenlage der baulichen Anlagen

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Dächer/Dachgestaltung

- Dachform: gleichschenkeliges Satteldach, Walmd- oder Pultdach
Dachneigung: bei SD I = I+D: 42° - 48°
Bei SD II, WD, PD: 15° - 30°

- rot-, braunrot- und anthrazitfarbene Schuppendeckung
- max. Dachüberstand
bei gleichschenkeligen Satteldächern: Traufe max. 0,7 m

- Kniestocke sind nur bei SD II = I+D zugelassen.
Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,75 m betragen.

- Dachaufbauten sind nur bei SD II = I+D ab einer Dachneigung von 42° und in Form von Schiepgäuben, Giebelgäuben und Zwerchhäusern zulässig. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gesamtraulänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.

- Zwerchhäuser dürfen max. 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

- bei Garagen/ Stellplätzen (Carpports):
Dachform und Dachneigung gemäß Dachgestaltung Hauptdach.

Bei offenen Stellplätzen (Carpports) sind auch bremse Flächensicher zulässig. Je Wohngebäude sind 2, bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude 3 Stellplätze nachzuweisen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen

- Die Grundstücke können durch Zäune (Zaunhöhe inkl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig. Mauern sind mit einer Höhe bis 80 cm zulässig.

- Abgrenzungen zur Straße hin sind als Zäune aus senkrechten Holzlatzen (Zaunhöhe inkl. Sockel 1,0 - 1,2 m, Gartenmauern bis 0,5 m Höhe sind erlaubt) herzustellen.

- Je angefangene 300 am Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Folgende Sorten sind zulässig:

Pflanzliste Obstgehölze:

- Apfel: Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Glockenapfel, Grafensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger
- Birnen: Clapps-Liebling, Bunte Juli-Sims, Gute Graue, Gelbnistler, Schweizer Wasserbirne
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenteims Frühzwetschge
- Kirschen: in Sorten

- Sickerfähigkeit von Belägen
Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind sickerfähig auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke usw.)

3. Leitungen

- Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4. Baustoffe und Anstriche

- Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Hinweise:

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen zu rechnen; diese sind zu dulden. Die Erwerber, Besitzer und Bewaher der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemission) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Kartoffel-, Silage und Getreidemähe) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fährstros, die Futterentnahme sowie Gülleausbringung und Viehtransporte mit inbegriffen sind.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühleräten, 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, Kühleräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweiligen Fassung (aktuell 28.03.2015) zu beachten.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. anzutreffen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass geeignete Bodenbelastungen vorliegen. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGV) zu beachten.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-7-7029-0439 sowie in räumlicher Nähe zum Bodendenkmal D-7-7020-0487. Die Ausgleichsfläche liegt lt. im Bodendenkmal D-7-7030-0145. Daher sind Eingriffe nicht auszuschließen. Vor Durchführung der Maßnahme muss nach Art. 7.1 DSchG eine Sicherungsgrabung durchgeführt werden.

Die hier zuständige Behörde ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50.

Bodendenkmäler sind dem Grundstücken nach gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des LfD Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Boden-eingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfällen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen (auch im Bereich der Ausgleichsfläche).

Zur Voruntersuchung muss der Oberboden (Humus) mit einem Bagger mit einem 2 m breiten, zahnlösen, drehbarem Böschungssöffel abgetragen werden, um archaische Befunde erkennen und beurteilen zu können.

Die Voruntersuchung dient zunächst nur der Klärung der archaischen Situation im Planungsgebiet. Anhand der Ergebnisse ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang weitere Grabungsmaßnahmen notwendig sind.

Die Grabungsarbeiten für das Vorhaben sind durch eine Fachfirma (Grabungsfirma) im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

Die Grabungsfirma erstellt ein schriftliches, grabungstechnisches Konzept (archaisches Baugutachten), wie die Untersuchung angegangen, durchgeführt und abgeschlossen werden soll. Dieses Konzept ist dem LfD rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zur Abstimmung vorzulegen.

Der Oberbodenabtrag (Humusabtrag) muss mit einem Bagger mit 2 m breitem, zahnlösen, drehbarem Böschungssöffel durchgeführt werden, um archaische Befunde erkennen und beurteilen zu können.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archaische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD durchzuführen.

Der Antragsteller trägt die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und ggf. der Ausgrabung.

Mit den bauseitig erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Der verantwortliche Grabungsleiter muss das BLfD über den Fortschritt der Arbeiten unterrichten. Das Ende einzelner Grabungsabschnitte sowie der gesamten Grabung ist dem BLfD etwa eine Woche vorher anzuzeigen, damit die ordnungsgemäße und vollständige Ausgrabung aller Befunde vor Ort überprüft und die Fläche freigegeben werden kann. Das BLfD teilt der Unteren Denkmalschutzbehörde den Abschluss der Arbeiten mit.

Es wird auf die einschlägigen Abstände bzgl. Gehölzpflanzungen und Versorgungsleitungen hingewiesen.

Weitere Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

- vorhandene Grundstücksgrenzen

- bestehende Gebäude

- vorgeschlagene Gebäude

- Parzellen - Nr. mit vorgeschlagener Grundstücksgröße

3 ja 86 qm

Satzung

Mit Inkrafttreten der "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding vom 23.04.2018 ausgearbeitete "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III" in der Fassung vom 31.07.2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§2 Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.

§3 Die "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3788)

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 52, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

Verfahrensvermerk

1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat Megesheim hat am 23.04.2018 die "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III" nach § 13 BauGB beschlossen.

2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
Der Änderungsbeschluss wurde am 26.04.2018 im Amtsblatt der VG Oettingen bekannt gemacht.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung
Der Entwurf der "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III", Gemeinde Megesheim mit Begründung in der Fassung vom 23.04.2018 wurde mit der Bekanntmachung vom 04.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 in der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen und in der Gemeinde Megesheim öffentlich ausgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs der "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III" in der Fassung vom 23.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2018 beteiligt.

4. Satzung
Der Gemeinderat Megesheim hat mit Beschluss vom 31.07.2018 die "1. Änderung des Bebauungsplans Kapellfeld III" mit Begründung in der Fassung vom 31.07.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Megesheim, den 01.08.2018

Herr Kolb, 1. Bürgermeister

Megesheim, den

Herr Kolb, 1. Bürgermeister



Begründung

Gemeinde Megesheim
"1. Änderung Bebauungsplan Kapellfeld III"

Stand: Entwurf 23.04.2018, **Satzung 31.07.2018**

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Allgemeines

- 1.1 Anlass der Änderung, Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbe-
reich
- 1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 1.3 Benachbarte Bebauungspläne
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Flächenbilanz

2. Planinhalt und Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen
- 2.4 Nebenanlagen

3. Verkehrsflächen

4. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

6. Grünordnerische Belange

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Bodendenkmäler

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Hinweise

Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Änderung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Megesheim beabsichtigt den Bebauungsplan "Kapellfeld III" zu ändern. Im Baugebiet "Kapellfeld II" wurden die Flurstücke anders abgemarkt als im Bebauungsplan "Kapellfeld III" dargestellt. Die Änderung wird erforderlich, um den Geltungsbereich an die tatsächliche Abmarkung anzupassen.

Die Gemeinde Megesheim hat in ihrer Sitzung vom 23.04.2018 die "1. Änderung des Bebauungsplanes Kapellfeld III" beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16.890 m². Des Weiteren lässt die 1. Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1.1.2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Megesheim im südlichen Anschluss an das Wohngebiet "Kapellfeld II".

1.1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kapellfeld III" ist in der Planzeichnung dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Fl.Nr. 1372 (Tfl.), 1371 (Tfl.), 1370 Tfl.)
- im Norden durch die Fl.Nr. 1907 (Tfl.), 1910/8, 1910/9, 1910/10, 1910/11, 1910/12, 1910/13 (Tfl.), 1910/14
- im Osten durch die Fl.Nr. 1912 (Tfl.)
- im Süden durch die Fl.Nr. 1907 (Tfl.), 1910 (Tfl.)

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 1,69 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1907 (Tfl.), 1910 (Tfl.), 1910/16, und 1910/13 Gmkg. Megesheim.

Abb. 1: Planzeichnung "1. Änderung Bebauungsplan Kapellfeld III" (becker + haindl 2018)



1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

1.3 Benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzt nördlich der rechtsgültige Bebauungsplan "Kapellfeld II" (WA) an.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Megesheim (Genehmigung vom 24.01.2001) wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplans „Kapellfeld III“ im Parallelverfahren geändert.



Abb. 2: 1. Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Megesheim (Moser + Rott Architektur und Städtebau 2001, verändert becker + haindl 2017)

1.5 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich		16.892 qm	100 %
Nettobauland		11.545 qm	68 %
Verkehrsflächen		2.662 qm	16 %
Öffentliche Grünflächen		1.991 qm	12 %
Wiesenweg		694 qm	4 %

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzungen sind notwendig, um dem Gebiet als ruhige Wohnsiedlung Rechnung zu tragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kapellfeld II" wird die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Hauptgebäude

- bei SD = I+D höchstens 4,50 m über Oberkante Rohfußboden
- bei SD II, PD und WD höchstens 6,90 m über Oberkante Rohfußboden

Grenzgaragen und Nebengebäude

- im Sinne von (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) höchstens 3,00 m im Mittel

Bezugspunkte Höhenlage der baulichen Anlagen

Wandhöhe gem. Art. 6, Abs.3, Satz 2 + 3 BayBO, jeweils gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG (EFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses bei Hauptgebäuden und Garagen darf

- für die Parzellen 1 – 5 und 8 – 13 maximal 0,40 m
- für die Parzellen 6 und 7 maximal 0,60 m

über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt der Fahrbahnrand der tatsächlichen Straße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

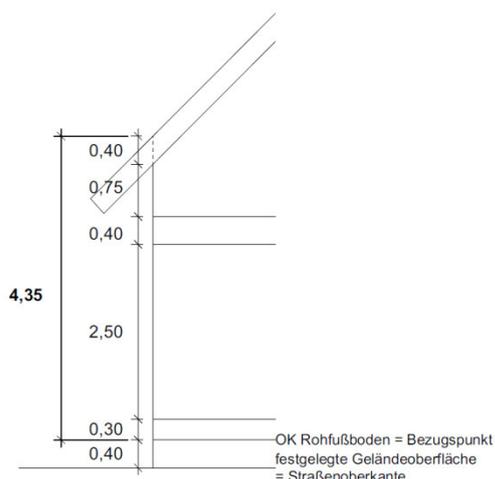


Abb. 3: Schematische Darstellung der Höhenentwicklung

Anzahl der Wohnungen je Gebäude:

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Die Festsetzungen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen, so dass sich das Wohngebiet harmonisch in das Bild des bestehenden Wohngebiets "Kapellfeld II" einfügt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen und im gesamten Geltungsbereich alternativ.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Somit ist für die Wohnhäuser ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Konzeption. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung.

2.4 Nebenanlagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen. Garagen sind mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche bis 75 m³ umbauten Raumes sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie; die Wandhöhe darf max. 2,2 m betragen.

Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung.

3. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über den als Gemeindeverbindungsstraße gewidmeten Feldweg auf Flurnummer 1907. Nach Ende des Bebauungsplanverfahrens ist die Straße zur Ortsstraße umzuwidmen.

Am Einfahrtsbereich wurde ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb der Fläche dürfen Einfriedungen nur 80 cm hoch sein.

Die öffentliche Verkehrsfläche auf Flurnummer 1907 geht in eine verkehrsberuhigte Fläche (Mischfläche) mit insgesamt 6,70 m Breite über und bildet mit dem bestehenden Wendehammer (Radius 8,00 m) im Gebiet "Kapellfeld II" eine Schleife. Die Ausgestaltung erfolgt niveaugleich und evtl. durch Belagswechsel und Pflasterreihen unterteilt in Bereiche.

Aufgrund der Ausgestaltung der Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich entfällt die Notwendigkeit der Bereitstellung eines Spielplatzes.

Entlang der Wirtschaftswege auf den Fl.Nrn 1907 und 1912 werden Geh- und Radwege mit einer Breite von jeweils 2,20 m festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung des Gebiets und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Zudem trägt sie zur Barrierefreiheit bei.

4. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, in einer "Kombizisterne" zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (zweiteiliger Behälter, dessen oberer Teil als Rückhaltebehälter und der untere Teil zur Regenwassernutzung dient). Ein Notüberlauf zum Mischwasserkanal ist vorzusehen.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Naturhaushalts.

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft eine 20-kV-Leitung der EnBW ODR AG mit einem 50 cm breiten Schutzstreifen links und rechts der Leitung.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

6. Grünordnerische Belange

Östlich an die Bauflächen angrenzend wird eine öffentliche Grünfläche mit 6,60 m Breite als Ortsrandeingrünung durch eine Strauchhecke mit dahinterliegender Obstbaumreihe hergestellt.

Anpflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke

- Cornus mas - Kornelkirsche, Str., 2xv., 80-100
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Str., 2xv., 80-100
- Corylus avellana - Hasel, Str., 2xv., 80-100
- Ligustrum vulgare - Liguster, 2xv., 80-100
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, 2xv., 80-100

- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, 2xv., 80-100
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, 2xv., 80-100

Anpflanzung von Obstbäumen, Hochstamm

Folgende Obstarten sind zulässig:

- Äpfel: Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger
- Birnen: Clapps Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen: in Sorten

Im Süden erfolgt die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 8,00 m durch eine 5,00 m breite Strauchhecke und einen 3,00 m breiten Wiesenweg, der zudem als Abstandsfläche zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dient.

Im Westen des Geltungsbereichs fungiert die bestehende Hecke als Ortsrandeingrünung und wird daher als Bestandserhalt festgesetzt.

Die Festsetzungen tragen zur Einbindung in die Landschaft bei und stellen einen harmonischen Übergang zu dieser dar.

Die Pflanzungen sind zur Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzunehmen und aus städtebaulichen Gründen notwendig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan "Kapellfeld III" gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) durchgeführt. Durch die Änderung erhöht sich der Bedarf an Ausgleichsflächen geringfügig und beträgt nun 4.013 m². Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Ökokontos (Flurnummer 3191, Gmkg. Megesheim).

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

(vgl. Planzeichnung: Bestand - Bewertung - Ausgleichsbedarf)

Gebietstyp B (GRZ < 0,35): niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 dem Gebietstyp B (GRZ ≤ 0,35) zugeordnet.

Durch die Verknüpfung von Gebietstyp B und der entsprechenden Wertigkeit des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes ist ein Gebiet mit geringer Wertigkeit betroffen.

B I: 'gering' (max. Ausgleichsfaktor 0,5)

Die Ackerfläche stellt grundsätzlich ein geringwertiges Gebiet dar.

B 0: 'keine'

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße stellt ein Gebiet ohne Wertigkeit dar.

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor *1	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
B I 'gering'	13.375 m ²	0,5	0,2	0,3	= 4.013 m ²
B 0: 'keine'	830 m ²				

*1 Der Ausgleichsfaktor wird auf Grund der Verminderungsmaßnahmen

- Verminderung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten,
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Osten durch Strauchhecken und eine Obstbaumreihe im Osten,
- Erhalt der Bestandshecke im Westen
- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum,
- Rückhaltung, Sammlung und Nutzung als Brauchwasser des nicht kontaminierten Niederschlagswassers,
- Verschmutztes Niederschlagswasser wird gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation abgeleitet.
- Je angefangene 300 qm Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

um 0,20 reduziert.

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **0,401 ha**.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurden Maßnahmen auf der Ökokontofläche, Flurnummer 3191 Gmkg. Megesheim festgesetzt.

Entwicklung von Acker zu Gehölzsaum, Breite 5,50 m

- Zulassen von Sukzession

Entwicklung von Acker zu extensiver Wiese auf trockenem-frischem Standort

- Aufbringen von Heumulchsaat
- zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni und im September)
- Abtransport des Mähguts
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz

Entwicklung von Acker (Böschung) zu Schlehenhecke auf trockenem Standort

- Böschung mähen und aushagern unter Schonung des Bestandes
- evtl. Nachpflanzung von Schlehen (*Prunus spinosa*)
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung und Herbizideinsatz

Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächenangebot

Dargebot Ökokonto Gemeinde Megesheim	4.900 qm
- Ausgleichsfläche LBP "Ausbau Verbindungsstraße Lerchenbühl - Staatsstraße und der OD Lerchenbühl"	- 351 qm
- <u>Ausgleichsbedarf "1. Änderung Bebauungsplan Kapellfeld III"</u>	- <u>4.013 qm</u>
Im Ökokonto verbleibend	536 qm

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden. Somit ist mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.

8. Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-7-7029-0439 sowie in räumlicher Nähe zum Bodendenkmal D-7-7020-0487. "Vorgeschichtliche Siedlungsfunde". Siehe hierzu auch Kap. Hinweise.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachgestaltung, Gebäudeform, die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, die Leitungen, Baustoffe und Anstriche. Sie sind zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Einbindung des Planungsgebietes notwendig.

Dächer und Dachgestaltung**Dachform**

Als Dachform ist das gleichschenklige Satteldach, Walm- oder Pultdach zugelassen.

Dachneigung

Bei SD II=I+D ist die Dachneigung in einem Winkel von 42° - 48° auszuführen, bei SD II, WD, PD in einem Winkel von 15° - 30°. Dies hat zur Ursache, dass Dachaufbauten bei zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen sind.

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit rot-, braunrot- oder anthrazitfarbener Schuppendeckung zu decken.

Maximaler Dachüberstand

Bei gleichschenkligen Satteldächern: an der Traufe max. 0,70 m
am Ortgang max. 0,50 m

Bei Walm- und Pultdächern: an der Traufe max. 0,90 m
am Ortgang max. 0,70 m

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei SD II=I+D zugelassen. Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,75 m betragen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei SD II=I+D ab einer Dachneigung von 42° und in Form von Schlepplgauben, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.

Zwerchhäuser dürfen max. 2,00 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Garagen/Stellplätze (Carports)

Bei Garagen muss die Dachform und Dachneigung gemäß Dachgestaltung Hauptdach erfolgen.

Bei offenen Stellplätzen (Carports) sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Je Wohngebäude sind 2, bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude 3 Stellplätze nachzuweisen.

Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können durch Zäune (Zaunhöhe inkl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig.

Mauern sind mit einer Höhe bis 80 cm zugelassen.

Abgrenzungen zur Straße hin sind als Zäune aus senkrechten Holzlatten (Zaunhöhe inkl. Sockel 1,0 - 1,2 m, Gartenmauern bis 0,5 m Höhe sind erlaubt) herzustellen.

Je angefangene 300 qm Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Folgende Sorten sind zulässig:

- Äpfel: Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger
- Birnen: Clapps Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen: in Sorten

Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind sickerfähig auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke usw.)

Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

10. Hinweise

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; diese sind zu dulden.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Kartoffel-, Silage und Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos, die Futterentnahme sowie Gülleausbringung und Viehtransporte mit inbegriffen sind.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

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 jeweiligen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. anzutreffen sind.

Es ist nicht auszuschließen, dass geogene Bodenbelastungen vorliegen. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen in der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-7-7029-0439 sowie in räumlicher Nähe zum Bodendenkmal D-7-7020-0487. Die Ausgleichsfläche liegt tlw. im Bodendenkmal D-7-7030-0145. Daher sind Eingriffe nicht auszuschließen. Vor Durchführung der Maßnahmen muss nach Art. 7,1 DSchG eine Sicherungsgrabung durchgeführt werden.

Die hier zuständige Behörde ist das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
Bodendenkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50.

Bodendenkmäler sind dem Grundsatz nach gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des LfD Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen (auch im Bereich der Ausgleichsfläche).

Zur Voruntersuchung muss der Oberboden (Humus) mit einem Bagger mit einem 2m breiten, zahnlosen, drehbaren Böschungslöffel abgetragen werden, um archäologische Befunde erkennen und beurteilen zu können.

Die Voruntersuchung dient zunächst der Klärung der archäologischen Situation im Planungsgebiet. Anhand der Ergebnisse ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang weitere Grabungsmaßnahmen notwendig sind.

Die Grabungsarbeiten für das Vorhaben sind durch eine Fachfirma (Grabungsfirma) im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

Die Grabungsfirma erstellt ein schriftliches, grabungstechnisches Konzept (archäologisches Baugutachten), wie die Untersuchung angegangen, durchgeführt und abgeschlossen werden soll. Dieses Konzept ist dem LfD rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zur Abstimmung vorzulegen.

Der Oberbodenabtrag (Humusabtrag) muss mit einem Bagger mit einem 2m breiten, zahnlosen, drehbaren Böschungslöffel durchgeführt werden, um archäologische Befunde erkennen und beurteilen zu können.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des BLfD durchzuführen.

Der Antragsteller trägt die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und ggf. der Ausgrabung.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Der verantwortliche Grabungsleiter muss das BLfD über den Fortschritt der Arbeiten unterrichten. Das Ende einzelner Grabungsabschnitte sowie der gesamten Grabung ist dem BLfD etwa eine Woche vorher anzuzeigen, damit die ordnungsgemäße und vollständige Ausgrabung aller Befunde vor Ort geprüft und die Fläche freigegeben werden kann. Das BLfD teilt der Unteren Denkmalschutzbehörde den Abschluss der Arbeiten mit.

Es wird auf die einschlägigen Abstände bzgl. Gehölzpflanzungen und Versorgungsleitungen hingewiesen.

Megesheim, den 23.04.2018, 31.07.2018

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Gemeinde Megesheim:

.....
Karl Kolb, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding