

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38
„Kirschenweg“
OT NEUKIRCHEN

FLUR-NR: 318, 320, 321/1, 322/1, 325
GMKG. NEUKIRCHEN, MARKT THIERHAUPTEN

Fassung vom 15.01.2019



INHALTSVERZEICHNIS

Der Inhalt des Bebauungsplanes besteht aus:

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Anlagen

- 1 Schalltechnisches Gutachten, 09.11.2019, IB Accon
- 2 Lageplan Erschließungsstraßen, 07.06.2018, IB Steinbacher

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	25.07.2017
Entwurf	07.02.2018 E
Entwurf	25.09.2018 E

Fassung vom	15.01.2019
--------------------	-------------------

MARKT THIERHAUPTEN
OT NEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38
„Kirschenweg“
OT NEUKIRCHEN

FLUR-NR: 318, 320, 321/1, 322/1, 325
GMKG. NEUKIRCHEN, MARKT THIERHAUPTEN



**TEIL A PLANZEICHNUNG UND FESTSETZUNGEN
DURCH PLANZEICHEN**

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon. 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

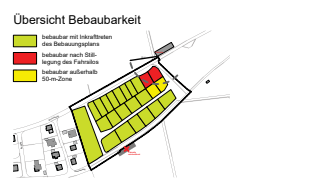
Vorentwurf	25.07.2017
Entwurf	07.02.2018 E
Entwurf	25.09.2018 E

Fassung vom	15.01.2019
-------------	------------

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
siehe Textteil B SATZUNG - VERFAHRENSVERMERKE
- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3221, 3211, 320, 318 und 325 der Gemarkung Neuhäusern, Markt Thierhaupten.
Die genaue Gemarkungsgrenze ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
1.2 Eine Bebauung der zwei Grundstücke im Nordosten des Geltungsbereichs ist erst nach vollständiger Beseitigung der dafür geeigneten Fahrbahn zulässig (s. a. Übersichtsplan mit Jubelstern nach § 19a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO). Dies gilt auch für die südlichen Doppelhausgrundstücke, soweit Wohnräume innerhalb der 50 m-Zone errichtet werden.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, 1322) mit 4 Quarten (**WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4**) mit unterschiedlichen Bauausprägungen und dichten ausweisen. Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind nur Wohngebäude gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- **unzulässig:**
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
Es gelten die im Plan angegebenen Werte und Bezeichnungen der Nutzungsschablone.
3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 BauNVO) sind die nachfolgenden Grundflächen mitzuzählen:
1. Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
3. baulichen Anlagen innerhalb der Gebäudebereiche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird.
Die zulässige Grundfläche der unter 3.2 genannten Anlagen (1) 3) darf bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19, Abs. 4 BauNVO).
3.3 Grund- und Geschosflächenzahl
Die maximalen Werte für Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung quartiersbezogen festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig.
3.4 Anzahl der Wohnungen
Genau angegeben Aussagen sind in der Nutzungsschablone (Zeichnungsteil) angegeben. Im Geltungsbereich sind pro Einzeihaus (E) maximal 2 Wohnheiten (WE), pro Doppelhaus (D) maximal 4 Wohnheiten (WE) zulässig. Im WA 2 sind auch Hausgruppen (HG) als Mehrfamilienhäuser zulässig. Maximal 6 Wohnheiten sind für Mehrfamilienhäuser zulässig.
3.5 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen
Die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen werden ebenfalls quartiersbezogen durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt.
Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.
3.6 **Haustypen und Bauweisen**
Es gilt die offene Bauweise. Folgende Haustypen sind zulässig:
Po: Wohnheim mit 2 Stellplätze nachzuweisen
E: Einzeihäuser, freistehend, max. 2 Wohnheiten
D: Doppelhäuser (2 zusammengebaute, selbstständige Gebäudeteile), freistehend, max. 2 Wohnheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
HG: Mehrfamilienhäuser sind nur als Einzeihäuser und Reihenhäuser zulässig; Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mit max. 6 Wohnheiten pro Wohnhaus zulässig.
4.2 Die Festsichtigung der Gebäude ist variabel.
4.3 Dachbauten als untergeordnete Bauweise sind zulässig, wenn sie max. 1/3 der Länge der Traufhöhe höchstens jedoch 5 m betragen. Die Höhe darf 2,5 m und die Anstrichhöhe jeweils 4 m nicht überschreiten.
4.4 Folgende Dachbauten (Hauptgebäude) sind entsprechend der Nutzungsschablone möglich:
SD: Satteldach
WD: Walmdach
PD: Pultdach
4.5 **Bauweise WA 1**
Es sind Einzeihäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planantrag in offener Bauweise zulässig.
- I+D (Erdschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)
Satteldach (Hauptgebäude/Dachneigung 25°, 45°)
Traufhöhe (TH) max. 5,50 m, Firsthöhe max. 8,50 m
Bauweise WA 2
Es sind Einzeihäuser (E), Doppelhäuser (D), sowie Hausgruppen (HG) Mehrfamilienhäuser gemäß Planantrag in offener Bauweise zulässig.
- I+D (Erdschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)
Satteldach (Hauptgebäude/Dachneigung 25°, 45°)
Traufhöhe (TH) max. 5,50 m, Firsthöhe max. 8,50 m
Bauweise WA 3
Es sind Einzeihäuser (E) gemäß Planantrag in offener Bauweise zulässig.
- II (Erdschoss mit Obergeschoss) oder
- I+D (Erdschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)
Satteldach (Hauptgebäude/Dachneigung 25°, 45°)
Traufhöhe (TH) max. 6,50 m, Firsthöhe max. 8,50 m, Firsthöhe Pultdach max. 7,5 m.
Bauweise WA 4
Es sind Einzeihäuser (E) gemäß Planantrag in offener Bauweise zulässig.
- I+D (Erdschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)
Satteldach (Hauptgebäude/Dachneigung 25°, 45°)
Traufhöhe (TH) max. 5,50 m, Firsthöhe max. 8,50 m
4.6 Gärten und Nebengebäude sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.
5. **Wandhöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen**
5.1 Es wird unterschieden zwischen:
Traufhöhe (TH) = Wandhöhe an der Traufhöhe
Firsthöhe (FH) = Höchstmögliche Höhe der Gebäude (= Gebäudehöhe) bei Satteldächern ist dies die Firsthöhe
Bezugspunkte für die Messung siehe nachfolgende Regelungen.
5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
5.3 Die Wandhöhe (Traufhöhe und Firsthöhe) wird von OK Fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Schichtpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachstuhl gemessen.
5.4 Als Bezugspunkt für den Messniveau der Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Fertiger Fußboden FFOK) gilt der anschließende Fahrbahnrand (OK Bordstein) Straße und zwar die mittlere Durchtrittshöhe des Straßenbereichs an der städtebaulich festgelegten Grundstücksgrenze.
5.4.1 Bei Erschließung von nördlich geeigneter Erschließungsstraße: FFOK max. 0,25 m über Bezugspunkt.
5.4.2 Bei Erschließung von südlich geeigneter Erschließungsstraße: FFOK max. 1,00 m über Bezugspunkt.
5.4.3 Bei Erschließung von West und Ost gilt FFOK max. 0,35 m über Bezugspunkt.
5.5 Abgrabungen und Anhöhen an den straßenfremden Außenwänden sind unzulässig.
5.6 Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) extra festgelegt, siehe Baudeckel

- 9.2 Der Markt Thierhaupten errichtet einen Schmutz- und Regenwasserkanal oder einen Mischwasserkanal. Das Überschusswasser wird darüber abgeleitet. Die Grundstücksentwässerung haben eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Entwässerungseinrichtung. Die Entwässerungsbedingungen werden in der Entwässerungsplanung geregelt. Pro Grundstück ist bei einem Mischwasserkanal ein Schacht, sind bei einem Trennsystem zwei Schächte notwendig.
Durchführung gründerzeitlicher Maßnahmen
Pro Grundstück sind mindestens zwei heimische Laubbäume (als Hochstamm) zu pflanzen. Einer davon ist im Stallraumerschussbereich (Hausbaum) zu pflanzen.
Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen.
Bei Planantrag ist anzugeben nach zu planen.
Die Vegetationsperiode nach Bezug muss die Begrünung abgeschlossen sein.
Die Pflanzliste ist den Planungen zugrunde zu legen.
Bei der Bepflanzung sind für die verschiedenen Bereiche die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Quantitäten zu Grunde zu legen.
Die Mindergrößen für Baumstämme müssen einhalten. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entwürfungsarbeiten bleibt.
Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzusetzen. Dies können vor allem Rammschutzbühnen, aber auch Poller, Balken etc. sein.
Eingrünungsflächen sind mit 5 % Baumstamm herzustellen. Die Anzahl der Pflanzen ergibt sich aus der Streifenbreite der Gebäudefläche. Pflanzliste ist ca. 1 Gehflanzfläche pro 2 m.
Bei der Auswahl der Gehölze ist folgende Pflanzliste mit heimischen und ungenüßlichen Arten zu beachten:
PFLANZLISTE
Bäume Wuchsklasse 1
mind. H. zw. 8-14 m / H. zw. 12-15 m
Acer platanoides in Sorten Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Juglans regia Walnussbaum
Prunus avium in Sorten Vogel-Kirsche
Winter-Linde Tilia cordata in Sorten
Hornbuche Carpinus betulus in Sorten
Bäume Wuchsklasse 2
mind. H. zw. 5-8 m / H. zw. 12-15 m
Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten
Acer campestre Feld-Ahorn
Hornbuche Carpinus betulus
Crataegus spec. Weißdorn-Arten
Malus sylvestris Haldenapfel
Hedera helix Efeu
Sorbus in Arten und Sorten Pyrus prairaria
Eberesche/Mehlbeere/Elbeere
Sträucher
Syr. zw. 60-100
Cornus mas
Cornus mas
Kornelkirsche
Halep-Tanne
Gewöhnlicher Pfaffenhütchen
Eucalyptus globulus
Ligularia
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Wolgäule Schreibulme
7. Einfriedungen
7.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind im Wohngebiet nur max. 1,20 m hohe Zäune zulässig.
7.2 Sockel an den seitlichen Nachbar-Grenzverläufen sind auf eine Höhe von 0,20 m zu begrenzen. Es sind 30 cm Sockelhöhe zu 20 cm soziale zu auszubilden.
8. **Gärten, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**
8.1 Es sind 2 Stellplätze pro Wohnheit nachzuweisen. Die berechnete Zahl ist auf eine ganze Zahl aufzurunden. Es gilt die Stellplatzverordnung des Marktes Thierhaupten. Garagenzufahrten sind als Stellplätze anzuzählen.
8.2 Gärten und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Es gelten die Regelungen der BayBO (Grenzbebauung und Grenzabst.)
8.3 An der Grundstücksgrenze zusammengehörige Gärten sind gepflegt auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
8.4 Gärten und Nebengebäude sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.
8.5 Je ein sonstiges Nebengebäude (außer Garage) ist auf außerhalb der Baugrenze bis zu einer Grundfläche von 20 m² und einer Wandhöhe von max. 2,50 m zulässig. Ausgeschlossen sind Standorte, die an der Erschließungsstraße liegen. Zur Erschließungsstraße sind mind. 6 m Abstand einzuhalten.
8.6 In WA2 sind Teilgaragen zulässig. Die Teilgaragenzahl ist einzuhalten.
Immissionsschutzliche Präzisierung der TG-Zufahrt ist folgender Festsetzung:
7 Der Torantrieb ist mit einer Fernklemmensteuerung auszurüsten und zu betreiben.
7 Die gesamte Teilgaragenzufahrt ist mit schallabsorbierenden Materialien auszurüsten.
7 Es ist ein geräuscharmes Garagertor einzubauen (z.B. Laufrollen-Laufgelenk, Torantrieb mit Schwingrollen abgedingt, Compumuffler an der Garage, etc.).
7 Springs, Fugen und Stöße/Leisten auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.
7 Abdeckungen von Entwässerungsrinnen im Zufahrtbereich der Teilgarage sind fest zu verschrauben.
9. **Oberflächenversickerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen**
9.1 Stellplätze im Freigebäude sind wasserdurchlässig auszubilden. Grundwasser/Drainagewasser darf nicht in die gemeindliche Entwässerungsanlage eingeleitet werden.

Bebauungsplan "Kirschenweg"



Markt Thierhaupten
Lkr. Augsburg

Bebauungsplan Nr. 38
"Kirschenweg"

Reh: 318, 320, 321/1, 322/1, 325
Gemarkung Neuhäusern, Markt Thierhaupten

Fassung vom 15.01.2019
M 1:1.000

herb und partner
Landschaftsarchitekten
Thierhaupten, den.
Toni Brugger, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38
„Kirschenweg“
OT NEUKIRCHEN

FLUR-NR: 318, 320, 321/1, 322/1, 325
GMKG. NEUKIRCHEN, MARKT THIERHAUPTEN



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Marktgemeinde Thierhaupten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 13.05.17 (BGBl. I S. 1057-1064) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG - folgenden Bebauungsplan als Satzung:

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf 25.07.2017
Entwurf 07.02.2018 E
Entwurf 25.09.2018 E

Fassung vom 15.01.2019

Begründung zum Verfahren:

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, das für Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) möglich ist. Der nun vorgelegte Entwurf vom 25.09.2018 wird in einem 3. Verfahrensschritt den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

Die versiegelte Grundfläche der Hauptgebäude darf bei diesem Verfahren max. 10.000 m² betragen. Bei einer Baufläche (Grundstücksfläche) von ca. 10.400 m² und einer Grundflächenzahl von 0,35-0,4 wird die Obergrenze von 10.000 m² nicht erreicht. Somit ist das Verfahren zulässig.

Nach § 13b BauGB entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und die Forderung der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird jedoch mit einer Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Änderungen aus den Anregungen und Stellungnahmen eingeschränkt:

- Nordteil mit Mittelinsel
- Verkehrsberuhigte Zone entfällt
- Verkehrstechnische Anpassungen
(siehe beiliegender Plan IB Steinbacher zum Straßenverlauf)
- Verzögertes Baurecht im Umgriff bestehender Fahrsilos
- Ausführungen zur Entwässerung/ Versickerung
- Dachform

Anlagen Fachplanung zur Beurteilung:

- Erschließungsstraßen
- Lärmgutachten

I. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 322/1, 321/1, 320, 318 und 325 der Gemarkung Neukirchen, Markt Thierhaupten.

Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Eine Bebauung der zwei Grundstücke im Nordosten des Geltungsbereichs ist erst nach vollständiger Beseitigung der östlich gelegenen Fahrsilos zulässig (s.a. Übersichtsplan mit „bebaubar nach Stilllegung des Fahrsilos“). Dies gilt auch für die südlichen Doppelhausgrundstücke, soweit Wohnräume innerhalb der 50 m-Zone errichtet werden.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122) mit 4 Quartieren (**WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4**) mit unterschiedlichen Bebauungsformen und –dichten ausgewiesen.
- 2.2 Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind nur Wohngebäude gemäß § 4 BauNVO **zulässig**:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- unzulässig**:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es gelten die im Plan eingetragenen Werte und Bezeichnungen der Nutzungsschablone.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche (§ 19 BauNVO) sind die nachfolgenden Grundflächen mitzurechnen.
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Die zulässige Grundfläche der unter 3.2 genannten Anlagen (1-3) darf bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19, Abs.4 BauNVO).
- 3.3 Grund- und Geschoßflächenzahl
Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung quartiersbezogen festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig.
- 3.4 Anzahl der Wohnungen
Genau lagerichtige Aussagen sind in der Nutzungsschablone (Zeichnungsteil) angegeben. Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohneinheiten (WE), pro Doppelhaus (D) maximal 4 Wohneinheiten (WE) zulässig. Im WA 2 sind auch Hausgruppen (H_G) als Mehrfamilienhäuser zulässig. Maximal 6 Wohneinheiten sind für Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 3.5 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen
Die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen werden ebenfalls quartiersbezogen durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt.
- 3.6 Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

4. Haustypen und Bauweisen

4.1 Es gilt die offene Bauweise. Folgende Haustypen sind zulässig:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

E: Einzelhäuser; freistehend; max. 2 Wohneinheiten

D: Doppelhäuser (2 zusammengebaute, selbstständige Gebäudeteile), freistehend; max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

H_G: Mehrfamilienhäuser sind nur als Einzelhäuser und Reihenhäuser zulässig; Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mit max. 6 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig.

4.2 Die Firstrichtung der Gebäude ist variabel.

4.3 Dachgauben als untergeordnete Bauteile sind zulässig, wenn sie max. 1/3 der Länge der Trauflänge höchstens jedoch 5 m betragen. Die Höhe darf 2,5 m und die Ansichtsfläche jeweils 4 m² nicht überschreiten.

4.4 Folgende Dachformen (Hauptgebäude) sind entsprechend der Nutzungsschablone möglich:

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

4.5 Bauweise WA 1

Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

I+D (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)

Satteldach (Hauptgebäude)

Dachneigung 25° - 45°

Traufhöhe (TH) max. 5,50 m; Firsthöhe max. 8,50 m

Bauweise WA 2

Es sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), sowie Hausgruppen (H_G) Mehrfamilienhäuser gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

II+D (2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss)

Satteldach, Pultdach (Hauptgebäude)

Dachneigung max. 45°

Traufhöhe (WH) max. 7,00 m; Firsthöhe max. 10,0 m; Firsthöhe Pultdach max. 9 m.

Bauweise WA 3

Es sind Einzelhäuser (E) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

II (Erdgeschoss mit Obergeschoss) oder

I+D (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)

Satteldach, Walmdach, Pultdach (Hauptgebäude)
Dachneigung max. 45°
Traufhöhe (TH) max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,50; Firsthöhe Pultdach max. 7,5 m.

Bauweise WA 4

Es sind Einzelhäuser (E) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

I+D (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoss)
Satteldach (Hauptgebäude)
Dachneigung 25° - 45°
Traufhöhe (TH) max. 5,50 m; Firsthöhe max. 8,50

4.6 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.

5. Wandhöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Es wird unterschieden zwischen:

Traufhöhe (TH) = Wandhöhe an der Traufseite
Firsthöhe (FH) = Höchstmögliche Höhe der Gebäude (= Gebäudehöhe)
bei Satteldächern ist dies die Firsthöhe

Bezugspunkte für die Messung siehe nachfolgende Regelungen.

5.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

5.3 Die Wandhöhe (Traufhöhe und Firsthöhe) wird von OK Fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.

5.4 Als Bezugspunkt für den Maximalwert der Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Fertiger Fußboden FFOK) gilt der anschließende Fahrbahnrand (OK Bordstein) Straße und zwar die mittlere Durchschnittshöhe des Straßenbereichs an der straßenseitig anliegenden Grundstücksgrenze.

5.4.1 Bei Erschließung von nördlich gelegener Erschließungsstraße: FFOK max. 0,25 m über Bezugspunkt.

5.4.2 Bei Erschließung von südlich gelegener Erschließungsstraße: FFOK max. 1,00 m über Bezugspunkt.

5.4.3 Bei Erschließung von West und Ost gilt FFOK max. 0,35 m über Bezugspunkt.

5.5 Abgrabungen und Anböschungen an den straßenseitigen Außenwänden sind unzulässig.

5.6 Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) extra festgelegt, siehe Baufenster.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptgebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Unterkellerungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

7. Einfriedungen

- 7.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind im Wohngebiet nur max. 1,20 m hohe Zäune zulässig.
- 7.2 Sockel an den seitlichen Nachbar-Grenzverläufen sind auf eine Höhe von 0,20 m zu begrenzen. Es sind pro 3 m Sockellänge ca. 20 cm sockelfrei auszubilden.

8. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 8.1 Es sind **2,0 Stellplätze** pro Wohneinheit nachzuweisen. Die berechnete Zahl ist auf eine ganze Zahl aufzurunden. Es gilt die Stellplatzverordnung des Marktes Thierhaupten. Garagenzufahrten sind als Stellplätze anzurechnen.
- 8.2 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Es gelten die Regelungen der BayBO (Grenzbebauung und grenznah).
- 8.3 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind profilgleich auszuführen und in Material und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 8.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.
- 8.5 Je ein sonstiges Nebengebäude (außer Garage) ist auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer Grundfläche von 20 m² und einer Wandhöhe von max. 2,50 m zulässig. Ausgeschlossen sind Standorte, die an der Erschließungsstraße liegen. Zur Erschließungsstraße sind mind. 6 m Abstand einzuhalten.
- 8.6 Im **WA2** sind Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.

Immissionsschutzfachliche Präzisierung der TG-Zufahrt mit folgender Festsetzung:

- Der Torantrieb ist mit einer Funkfernsteuerung auszurüsten und zu betreiben.
- Die gesamte Tiefgaragenzufahrt ist mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen (z.B. Laufrollen kugelgelagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge, etc.).
- Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.
- Abdeckungen von Entwässerungsrinnen im Zufahrtsbereich der Tiefgarage sind fest zu verschrauben.

9. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 9.1 Stellplätze im Freigelände sind wasserdurchlässig auszubilden. Grundwasser/Drainagewasser darf nicht in die gemeindliche Entwässerungsanlage eingeleitet werden.
- 9.2 Der Markt Thierhaupten errichtet einen Schmutz- und Regenwasserkanal oder einen Mischwasserkanal. Das Überschusswasser wird darüber abgeleitet. Die Grundstückseigentümer haben eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Entwässerungseinrichtung. Die Einleitungsbedingungen werden in der Entwässerungssatzung geregelt. Pro Grundstück ist bei einem Mischwasserkanal ein Schacht, sind bei einem Trennsystem zwei Schächte notwendig.

10. Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

- 10.1 Pro Grundstück sind mindestens zwei heimische Laubbäume (als Hochstamm) zu pflanzen. Einer davon ist im Straßenraumanschlussbereich (Hausbaum) zu pflanzen.
- 10.2 Pflanzgebot
Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen.
Bei Pflanzenausfall ist artgleich nach zu pflanzen.
Drei Vegetationsperioden nach Bezug muss die Begrünung abgeschlossen sein.
Die Pflanzliste ist den Pflanzungen zugrunde zu legen.

Bei der Bepflanzung sind für die verschiedenen Bereiche die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen.

Die Mindestgrößen für Baumscheiben müssen 6 m² betragen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzubringen. Dies können vor allem Rammschutzbügel, aber auch Poller, Balken etc. sein.

Eingrünungshecken sind mit 5 % Baumanteil herzustellen. Die Anzahl der Pflanzreihen ergibt sich aus der Streifenbreite der Gehölzfläche. Pflanzdichte ist ca. 1 Gehölzpflanze pro 2 m².

Bei der Auswahl der Gehölze ist folgende Pflanzenliste mit heimischen und ungefüllten Arten zu beachten:

PFLANZLISTE

Bäume Wuchsklasse 1 mind. H, 3xv., StU. 16-18

Acer platanoides in Sorten
Acer pseudoplatanus
Juglans regia
Prunus avium in Sorten
Tilia cordata in Sorten
Carpinus betulus in Sorten

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Walnussbaum
Vogel-Kirsche
Winter-Linde
Hainbuche

Bäume Wuchsklasse 2

mind. H, 3xv., StU. 16-14 / Hei, 2xv., 125-150

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn-Arten
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus <i>in Arten und Sorten</i>	Eberesche/Mehlbeere/Elsbeere

Sträucher

Str., 2xv., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10.3 Pflege unbebauter Grundstücke

Bei unbebauten Grundstücken ist eine regelmäßige Pflege sicherzustellen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11. Regenerative Energien

Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO, nachdem Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei sind.

Weiterhin unterstützt die Gemeinde Initiativen zur gemeinschaftlichen Energieerzeugung über z.B. Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen u.a.

12. Denkmalschutz

Vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe, insbesondere auch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, ist die archäologische Situation durch geeignete Maßnahmen zu klären. Um Zeitverzögerungen durch eventuell erforderliche Rettungsgrabungen zu vermeiden, werden archäologische Sondagen in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0 empfohlen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1

BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

¹ Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. ² Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

13. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser (z.B. bei Starkregenereignissen) sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Das anfallende Wasser darf dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

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

Wenn nötig sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), bzw. die Änderungen vom 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und TREN OG, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

Niederschlagswassernutzung für Brauchwasserzwecke

Alle Zapfstellen, die mit dem Zisternenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild – Kein Trinkwasser – zu kennzeichnen.

Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, dauerhaft, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.

Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden:

„Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 ist der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage anzeigepflichtig.

14. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

15. Leitungen, Versorgungsstrassen

Der Schutzbereich von Leitungstrassen ist gemäß den jeweiligen Vorschriften einzuhalten. Bei Arbeiten im Gelände sind Kabellagepläne einzuholen. Einschlägige Vorschriften, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, sind zu beachten.

„Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen [...]. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden“. (Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH, 10.08.17)

Eine Grundstückerschließung erfolgt mit Glasfaser-Breitbandanschluss in Längsverlegung durch die Firma DSLmobil GmbH. (Stellungnahme DSLmobil GmbH, 08.08.17)

16. Abwasserbeseitigung

Regenwasserbehandlung

Als Auffüllmaterial im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

17. Gestaltung privater Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

18. Landwirtschaft

Brunnenweg und Kirschenweg werden beide durch landwirtschaftliche genutzt. Die Eigentümer, Bebauern und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wege und baulichen Anlagen (Fahrsilos) unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22 Uhr ist zu dulden. (entsprechend Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, 12.09.17)

19. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von min. 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz wird nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W331 ausgebaut.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr werden beachtet.

III. Ordnungswidrigkeiten

Die Gemeinde erlässt aufgrund Art. 81 BayBO diese örtliche Bauvorschrift. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 79 BayBO behandelt.

IV. Ausfertigung, Inkrafttreten und Bekanntmachung

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der
Sitzung die Aufstellung beschlossen am 25.07.2017

Der Aufstellungsbeschluss
wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Vorentwurf vom 25.07.17

2. Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) nach § 3 Abs. 1 BauGB

- a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB (Bürger) vom 09.08. bis 15.09.2017
 - b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.08. bis 15.09.2017
 - c) Beteiligung der Nachbargemeinden
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 09.08. bis 15.09.2017
3. Behandlung der Anregungen / Abwägung
nach § 1 Abs. 7 BauGB am 07.02.2018

Entwurf vom 07.02.18

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf
gebilligt am 07.02.2018

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 21.02.2018

5. Beteiligung am Entwurf

- a) Die öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) vom 01.03. bis 03.04.2018
 - b) Die Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 01.03. bis 03.04.2018
6. Behandlung der Anregungen / Abwägung
nach § 1 Abs. 7 BauGB am 25.09.2018

Entwurf vom 25.09.2018

7. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf
gebilligt am 25.09.2018

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 12.11.2018

8. Beteiligung am Entwurf

a) Die öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) vom 26.11.2018 bis 10.12.2018

b) Die Beteiligung der Behörden,
Nachbargemeinden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 26.11.2018 bis 10.12.2018

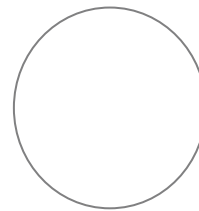
9. Behandlung der Anregungen / Abwägung
nach § 1 Abs. 7 BauGB am 15.01.2019

Satzungsbeschluss

10. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates
den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der
Fassung 15.01.2019 als Satzung beschlossen am 15.01.2019

Thierhaupten, den

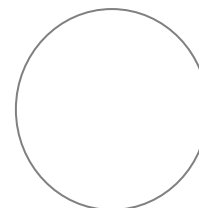
.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister



11. Ausgefertigt

Thierhaupten, den

.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister



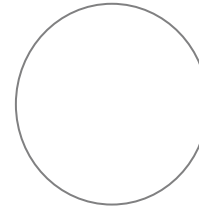
12. Ortsübliche Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt
gemacht am

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt
gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten am

Thierhaupten, den

.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 38
„Kirschenweg“
OT NEUKIRCHEN

FLUR-NR: 318, 320, 321/1, 322/1, 325
GMKG. NEUKIRCHEN, MARKT THIERHAUPTEN



TEIL C BEGRÜNDUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	25.07.2017
Entwurf	07.02.2018 E
Entwurf	25.09.2018 E

Fassung vom	15.01.2019
-------------	------------

INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGE UND BESTANDSSITUATION	3
1.1	<i>Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele</i>	3
1.2	<i>Derzeitige Nutzung</i>	5
1.3	<i>Bestandsbeschreibung</i>	6
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
3.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG	9
4.	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT	10

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, das für Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) möglich ist.

Die versiegelte Grundfläche der Hauptgebäude darf bei diesem Verfahren max. 10.000 m² betragen. Bei einer Baufläche (Grundstücksfläche) von ca. 10.400 m² und einer Grundflächenzahl von 0,35-0,4 wird die Obergrenze von 10.000 m² nicht erreicht. Somit ist das Verfahren zulässig.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Marktgemeinde Thierhaupten wird als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg definiert.

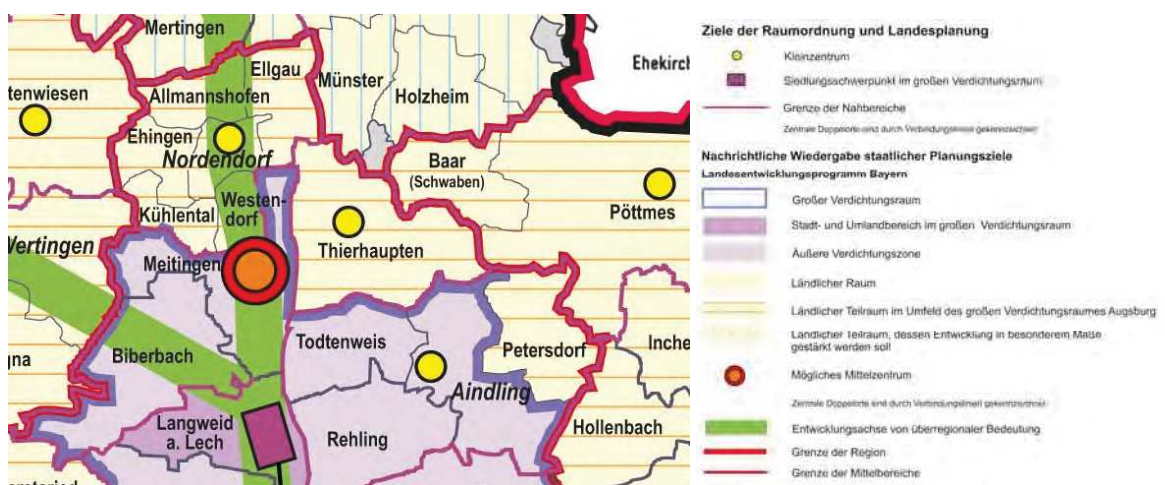


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausreichend weit von dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 17 und 6 entfernt. Daher bedarf es keiner besonderen Beachtung.

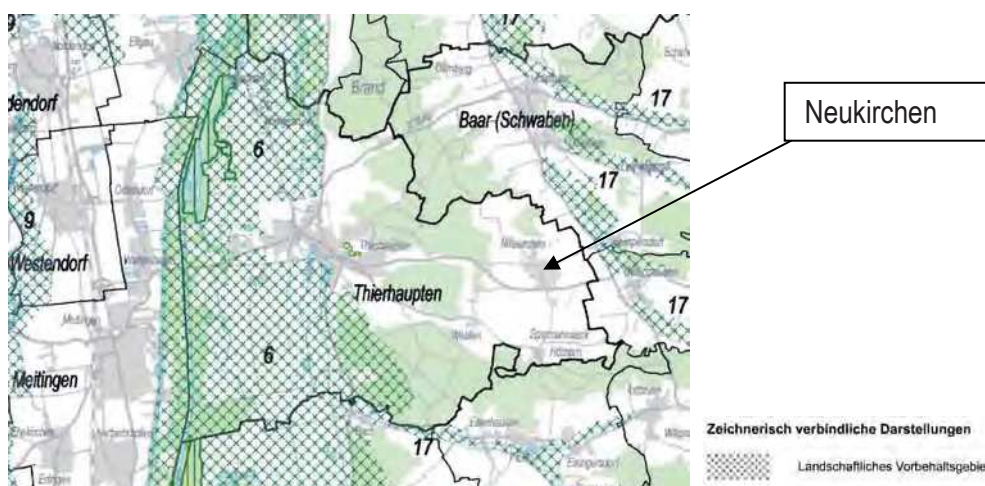


Abb. 2: Karte Natur und Landschaft - Regionalplan Augsburg (OM)

In den Karten zu „Siedlung und Versorgung“ (Windenergie, Wasserwirtschaft, Bodenschätze, ...) sind keine für Neukirchen relevanten Aussagen getroffen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen FNP ist der Geltungsbereich als „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild, keine Aufforstung“ dargestellt. Dies ist auch umliegend vorgesehen, außer westlich. Dort befindet sich der Ort Neukirchen mit Wohngebiet (W). Für den östlichen Ortsrand Neukirchens ist eine ziemlich umfassende Eingrünung festgesetzt. Das im Südosten bestehende Bodendenkmal (D14) ist mittlerweile anders dimensioniert und befindet sich nicht mehr am Rand des Geltungsbereichs. Entlang der südlichen Straße verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Obwohl der FNP kein Wohngebiet festsetzt, kann die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB vor einer Flächennutzungsplanänderung bzw. -ergänzung erfolgen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 1998) Markt Thierhauptens mit Darstellung des Geltungsbereiches des neu geplanten Bebauungsplanes (blau gestrichelt) (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das einzige im Arten- und Biotopschutzprogramm auftauchende Vorkommen ist ein lokal bedeutsames Gewässer, das ausreichend weit vom Planungsgebiet entfernt ist.

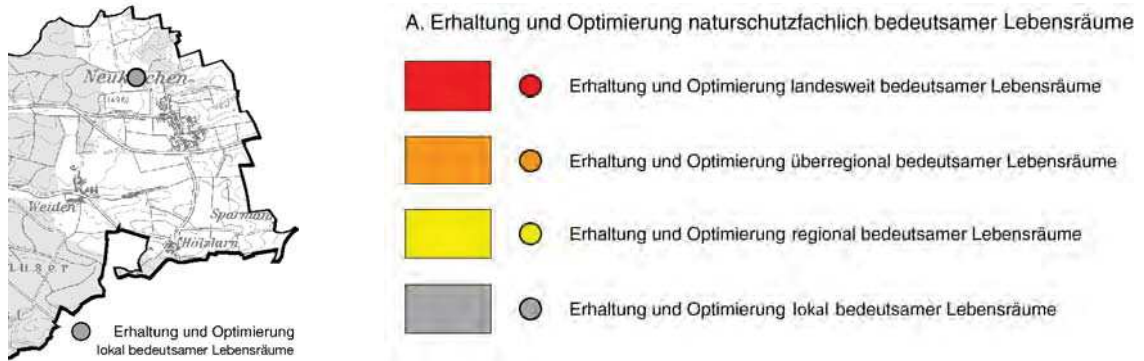


Abb. 4: Ausschnitt ABSP Bayern „Gewässer“, Lkr. Augsburg, Aktualisierte Fassung, Stand März 1999 (OM)

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet neigt sich von Westen nach Osten. Es wird momentan fast ausschließlich als Acker bewirtschaftet.

Im Westen schließt Wohnnutzung an. Südwestlich liegt Mischgebiete. Ansonsten dominiert Landwirtschaft unterbrochen von einigen Gehölzen. Die Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Umgebung muss sichergestellt sein.

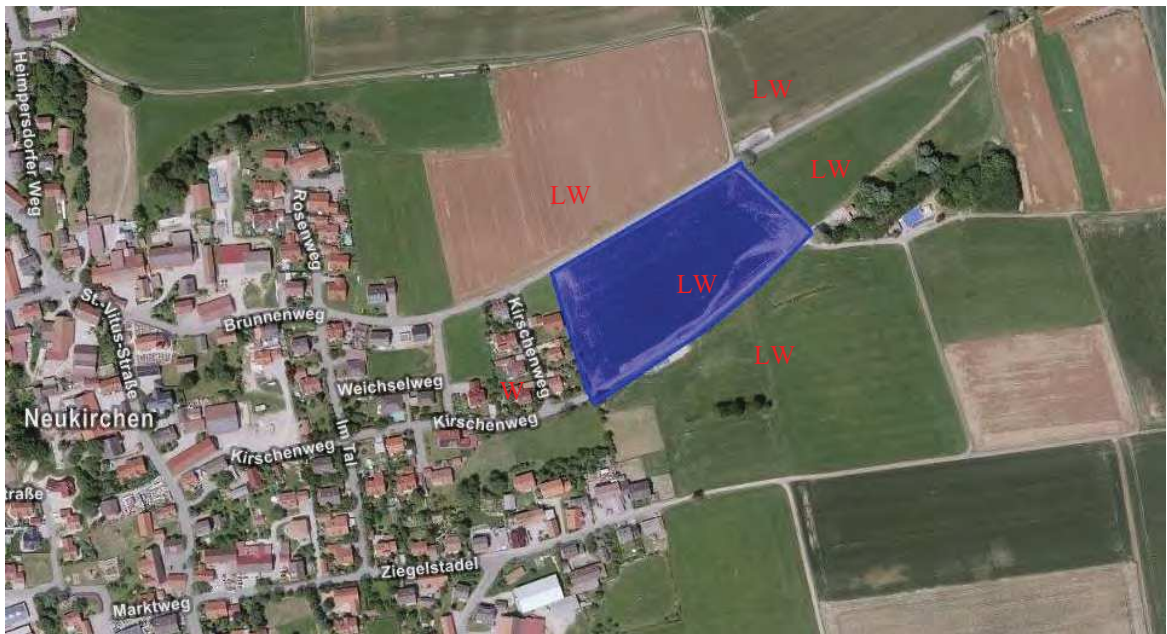


Abb. 5: Luftbild BayernAtlas (OM); Beschriftung der bestehenden Nutzungen; Planungsgebiet blau

Nordöstlich des Geltungsbereichs bestehen Fahrsilos. Eine Bebauung ist erst nach vollständiger Beseitigung der Fahrsilos zulässig (s.a. Übersichtsplan mit „bebaubar nach Stilllegung des Fahrsilos“). In den südlich angrenzenden Doppelhausgrundstücken können die Wohnräume außerhalb der 50-m-Zone errichtet werden. Das im Süden des Geltungsbereichs befindliche Fahrsilo wird entfernt.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Straßen „Kirschenweg“ und „Brunnenweg“ im Osten der Ortschaft Neukirchen in der Marktgemeinde Thierhaupten (Landkreis Augsburg). Der Brunnenweg führt östlich nach Heimpersdorf und westlich nach Thierhaupten.

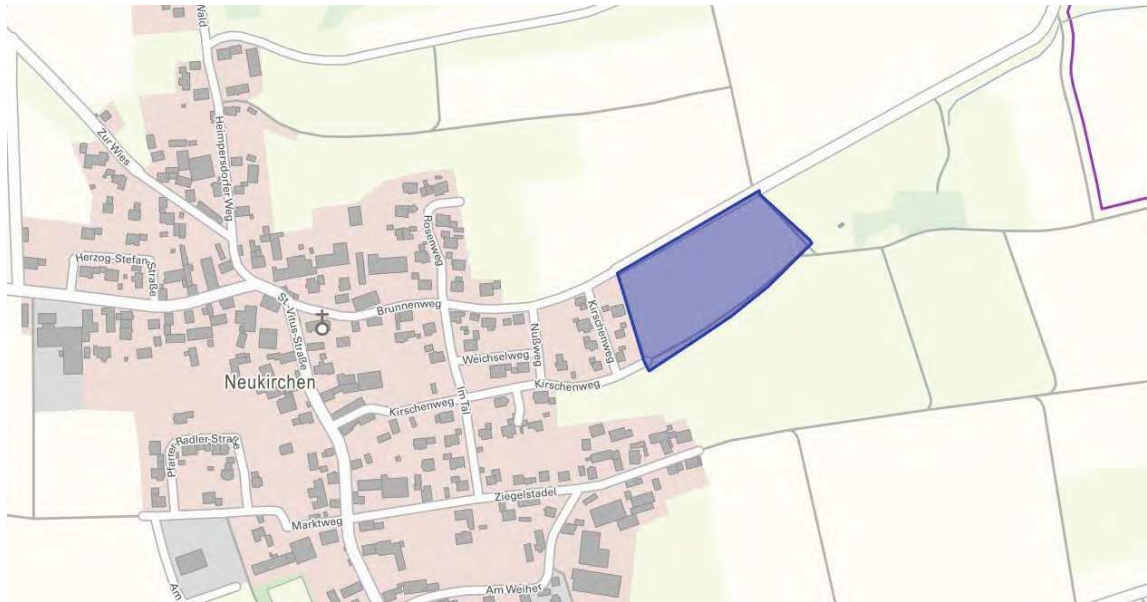


Abb. 6: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau

Der Betrachtungsbereich befindet sich im tertiären Hügelland und eine gewisse Geländebewegung ist erkennbar. Das Planungsgebiet fällt Richtung Osten.

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Aindlinger Terrassentreppe zugeordnet.

Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen des LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte 1:25.000), „Fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss)“ (Nr. 3a) und im südöstlichen Rand „Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)“ (Nr. 12a) genannt.

Aufgrund des Lössvorkommens hat die Fläche hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Durch die Landwirtschaft und damit verbundene Offenlegung des Oberbodens ist der Boden im Planungsgebiet beeinflusst. Westlich an den geplanten Bbauungsplan schließt das Siedlungsgebiet an, dessen Bodenart als anthropogen verändert eingestuft werden kann.

Hochwasser und Wassersensibler Bereich

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist östlich die „Kleine Paar“ bei Heimpersdorf und das nächste Stillgewässer liegt nordwestlich bei der Wieskapelle.

Gesicherte Hochwasserüberschwemmungsgebiete sind noch weiter entfernt (Lech bzw. Friedberger Ach). Allerdings verläuft an dem südlichen Weg (Verlängerung Kirschenweg) ein wassersensibler Bereich. Dies bedeutet, dass unter anderem zeitweise mit hohem Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern beziehungsweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Dies hängt mehr mit der Topographie und dem wasserundurchlässigen Boden zusammen als mit der Nähe zu Oberflächengewässern. Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.



Abb. 7: Karte Wassersensible Bereiche (grün, leicht transparent) BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau

Oberflächenwasser - Entwässerung

Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen sind lt. Baugrunduntersuchung v. 09.05.17 nicht zu empfehlen. Der Markt Thierhaupten stellt daher einen Schutz- und Regenwasserkanal oder einen Mischwasserkanal in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt her. Für die Grundstückseigentümer bietet sich eine Anschlussmöglichkeit.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Biotopstrukturen und Schutzgebiete der Natur

Kartierte Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete liegen weit außerhalb des von der Planung beeinflussten Bereichs.

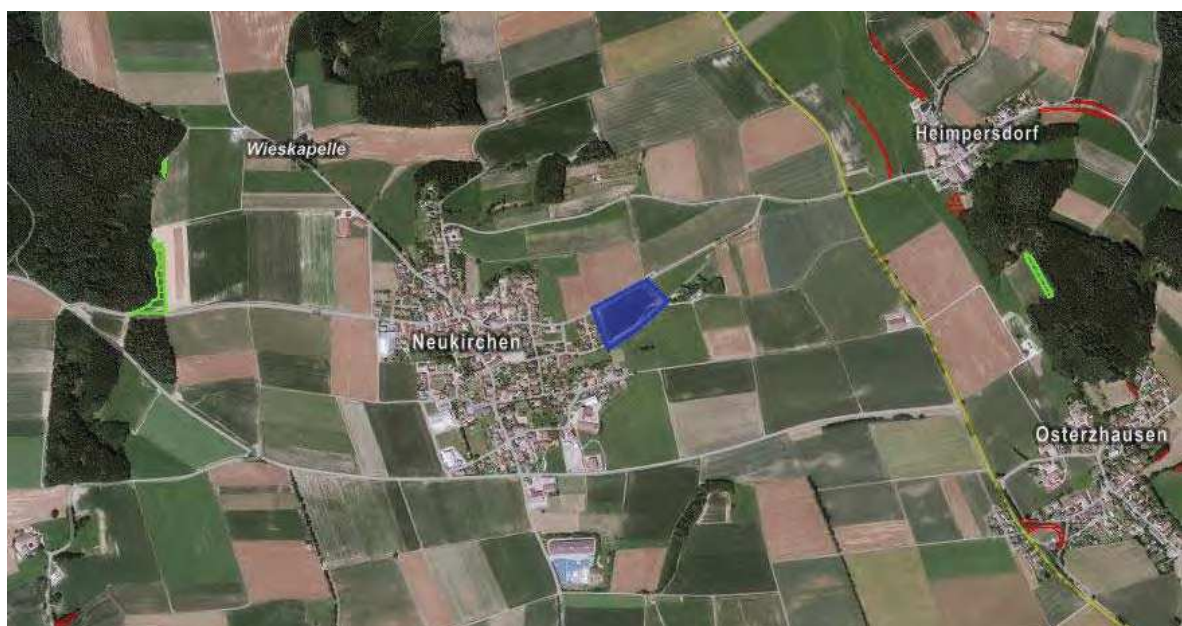


Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (OM) mit kartierten Biotopen (rot) und Ökokontoflächen (grün); Planungsgebiet blau

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (intensive Ackernutzung und Ortsrandlage) kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Arten betroffen sind.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff im tertiären Hügelland und ist durch ein bewegtes Gelände geprägt. Das Planungsgebiet fällt vom Ort Richtung freie Landschaft hin ab (von Westen nach Osten). Trotz der Geländeneigung ist im Betrachtungsgebiet intensive Landwirtschaft beziehungsweise Ackernutzung möglich. Es handelt sich um ein entsprechend ausgeräumtes und einsehbares Gebiet. Eine Ortsrandeingrünung ist von besonderer Bedeutung.

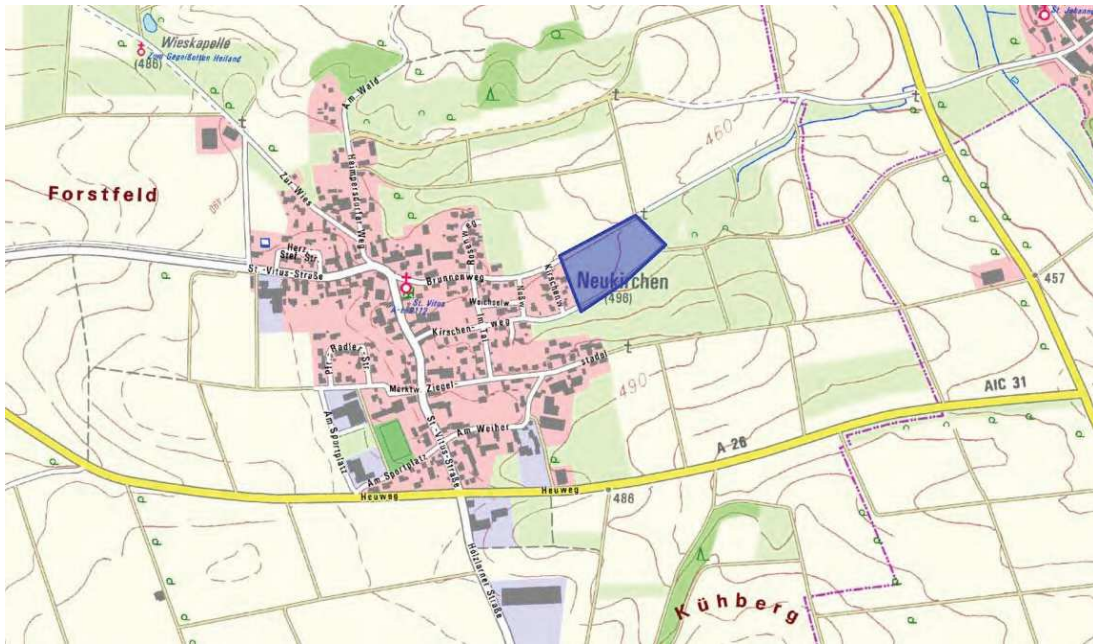


Abb. 9: Topographische Karte BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau

Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Das nächste Denkmal ist die südöstliche „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

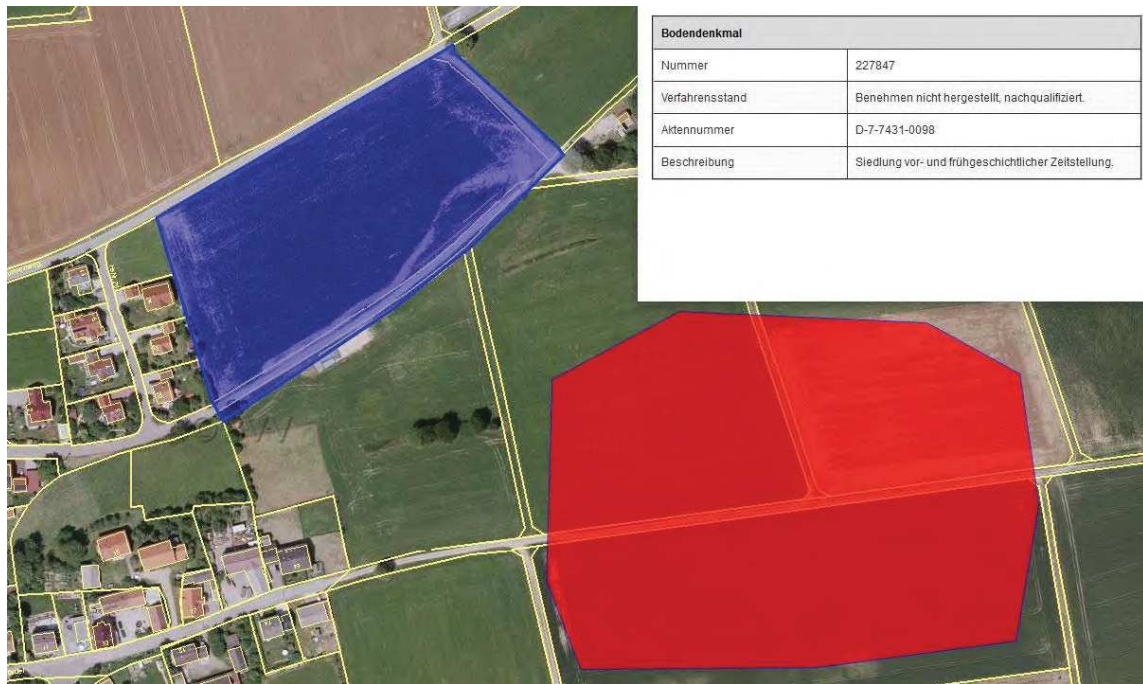


Abb. 10: Ausschnitt Luftbild Bayernatlas (OM): Denkmäler rot, Planungsgebiet blau

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Marktgemeinde Thierhaupten hat beschlossen der Notwendigkeit an Wohnraumangebot in Neukirchen mit der Ausweisung von neuen Wohngebieten entgegen zu kommen und den Bebauungsplan „Kirschenweg“ auf zu stellen.

Die Bebauung kann vorhandene Erschließungsstrukturen nutzen und stellt eine Erweiterung der Siedlung dar. Durch eine sinnvolle Eingrünung kann die Situation für die ohnehin nur im geringen Maß betroffenen Schutzgüter verbessert werden.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG

Aufgrund der nördlich und südlich vorhandenen Erschließungsstraßen und der vergleichsweise geringen Geländebewegung eignet sich das Planungsgebiet für Wohnbebauung.

Im Geltungsbereich wird ausschließlich Wohnbebauung im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Somit handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Es gibt vier Quartiere mit verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten (Art, Maß, ...), die der Satzung bzw. dem Planteil entnommen werden können. Außerdem soll das Gebiet in zwei Bauabschnitte geteilt werden, so dass zuerst der westliche Teil (im Anschluss an die bestehende Siedlung) realisiert wird.

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich verkehrsberuhigt, mit Grüninseln und öffentlichen Stellplätzen. In der größeren Grünfläche im Osten soll ein Spielplatz entstehen. Im Osten und Süden sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die den Ortsrand abrunden und mit dem Bestand verzahnen.

Außerdem besteht in dem südlichen Grünbereich ein Graben, welcher in eine Retentionsmulde fließt und der Entwässerung dient. Damit kann die Gefahr, welche die Lage im wassersensiblen Bereich mit sich bringt, gemindert werden.

Ein Breitbandanschluss erfolgt in Längsverlegung.

Bei der Gebäudeplanung ist zu beachten, dass bei Starkregenereignissen - trotz Geländeneigung – kein Wasser in Gebäudeöffnungen eindringen kann. Gegebenenfalls sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei anfallendes Wasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Eine Abflussbeschleunigung im Gewässer ist zu verhindern. Dies kann durch Rückhaltmaßnahmen erreicht werden.

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden Richtung Süden und Osten öffentliche Grünflächen festgesetzt und sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen. Ein Teilstück soll wie oben beschrieben für einen Spielplatz Raum bieten. Außerdem ist der südliche Graben mit Entwässerungsmulde für den Hochwasserschutz von Bedeutung.

Da es sich um das vereinfachte Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist weder eine Umweltprüfung noch die Anwendung der Eingriffsregelung notwendig.