
MARKT THIERHAUPTEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Meitinger Straße“

(einfacher Bebauungsplan)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Thierhaupten

Fassung vom 20.02.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23098
Bearbeitung: CR, AG

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 2 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 3 Größe der Grundstücke	5
§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze.....	5
§ 5 Grünordnung	5
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 7 Hochwasserangepasste Bauweise	6
§ 8 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} und HQ_{Extrem}	8
2. Immissionsschutz	9
3. Wärmepumpen-Systeme.....	10
4. Denkmalschutz.....	10
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
6. Bußgeldvorschrift	11

PRÄAMBEL

Die Markt Thierhaupten erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Meitinger Straße“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.02.2024 mit:
- teilräumlicher Geltungsbereich M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.02.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 20.02.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,4.

Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen auf bis zu 0,7 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Gebäudetypen zulässig:

	Typologie 1	Typologie 2
Vollgeschosse:	I - II (I+D)	II
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,5 m	max. 7,5 m
Gesamthöhe (bei geneigten Dächern):	max. 9,5 m	max. 10,5 m

Bei Gebäuden Typ 1 mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Bei Gebäuden Typ 2 mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden. Das zweite Vollgeschoss darf ein Dachgeschoss sein.

2. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG beträgt 426,02 m ü. NHN. Die OKFFB EG muss zwischen 0,05 m bis maximal 0,30 m über diesem Bezugspunkt liegen.

(3) Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

1. Für den Geltungsbereich sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

2. Es gilt eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

§ 2 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem bis zu einem 1/3 der Gebäudelänge durch einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse, Dachüberstände, freihängende Balkone, Erker und kleine Vorbauten um bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
2. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den Grundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Einfahrtstoren von Garagen ist ein Mindestabstand von 5,50 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 3 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Baugrundstücke müssen für freistehende Einzelhäuser eine Mindestgröße von 450 m² und für Doppelhäuser je Haushälfte mindestens 300 m² aufweisen.

§ 4 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) des Marktes Thierhaupten in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

Steingärten, Schotterflächen (ausgenommen Zuwegungen / Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen) sowie Kunstrasen (synthetische Rasenflächen) sind unzu-lässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Es sind ausschließlich Satteldächer (SD) als Dachformen zulässig.
 2. Für Hauptgebäude der Typologie 1 sind Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig.
 3. Für Hauptgebäude der Typologie 2 sind Dachneigungen von 15° bis 34° zulässig.
 4. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
 5. Aneinandergebaute Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

§ 7 HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE

(nach § 9 Abs. 1 Punkt 16 a ff)

- (1) Die Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Aufenthaltsräume müssen vollständig über dem beim Bemessungshochwasser (HQ100) zu erwartenden Wasserstand von 425,52 m ü. NHN liegen. Vor Baubeginn sind selbständig und eigenverantwortlich bautechnische Nachweise darüber einzuholen, dass auch bei Hochwasser Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie Dichtheit und Funktionsfähigkeit, einschließlich der Entwässerung, gewährleistet sind; die Nachweise müssen von einem nach Art. 62 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Berechtigten erstellt werden.
- (2) Von Hochwasser oder Grundwasser bedrohte Bauteile dürfen nur aus Baustoffen errichtet werden, die durch Wasser nicht geschädigt werden.
- (3) Die Rohfußbodenoberkante EG des Hauptbaukörpers ist bis zu der Höhe von mindestens 426,10 m ü. NHN wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
- (4) In Wohngebäuden, die sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden, müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HQ100-Wasserspiegel befinden.

- (5) In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

- (6) Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HQ100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

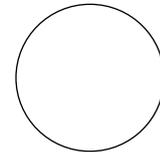
§ 8 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Meitinger Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Thierhaupten, den

.....

Toni Brugger, 1. Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. HOCHWASSERGEFAHRENFLÄCHE HQ₁₀₀ UND HQ_{EXTREM}

Im Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach dürfen ohne Genehmigung keine Auffüllungen oder weitergehende den Abfluss bei Hochwasser hindernde Maßnahmen vorgenommen werden.

Die Gefahr eines evtl. auftretenden Hochwassers auf dem Grundstück kann nicht ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) entsprechend den unter www.iug.bayern.de veröffentlichten Hochwasser,- und Risikokarten überflutet wird. Es ist hierbei von einem Wasserstand der Friedberger Ach von 426,01 m ü. NN bzw. von einem Wasserstand des Lechs von 426,85 m ü. NN auszugehen.

Es wird empfohlen, das Bauwerk so zu sichern, dass Hochwasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen, das Gebäude aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet vor eindringendem Oberflächenwasser durch planmäßige Objektschutzmaßnahmen in oder am Gebäude oder um das Gebäude herum zu schützen (z.B.: mobile Elemente, Dammbalken, Sperrputz, Schotts, Schutzwände; Sandsäcke sind keine planmäßigen Objektschutzmaßnahmen ebenso wie mobile Elemente im Falle von geringen Vorwarnzeiten).

Den Bauherrn steht kein Schadenersatz zu, wenn an ihrem Grundstück oder am Bauwerk Schäden infolge evtl. extremer Hochwasserereignisse entstehen.

Die Bauherrn haben keinen Anspruch auf Ersatz für Nachteile und Schäden, die ihnen durch Vornahme oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung an dem Grundstück oder an der Baumaßnahme entstehen. Unberührt hiervon bleiben privatrechtliche Schadenersatzansprüche.

Die Bauherrn haben keinen Anspruch auf Ausführung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen oder sonstigen Baumaßnahmen, die allein zum Schutz ihrer Anlage dienen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) verwiesen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

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

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

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

5.2 Bodenbelastungen

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

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

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