MARKT THIERHAUPTEN
OT NEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„Kirschenweg“
OT NEUKIRCHEN

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

BETEILIGUNG vom 01.03. – 03.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS

Der Inhalt des Bebauungsplanes besteht aus:

TEIL A PLANZEICHNUNG
TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL C BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN – noch ausstehend

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbB
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**

Fassung vom

MARKT THIERHAUPTEN
OT NEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„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 PartGmbB
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	**25.07.17**
Entwurf	**07.02.18 E**
Fassung vom	

Bebauungsplan "Kirschenweg"

WA1	
WA	I + D
0,4	(0,8)
E D o	SD DN 25°- 45° TH = max. 5,50 m FH = max. 8,50 m
max. 2 WE / E max. 4 WE / D	

WA3	
WA	max. II / I + D
0,35	(0,7)
E o	SD/WD/PD/FD DN max. 45° TH = max. 6,50 m FH = max. 8,50 m FH PD = 7,50 m
max. 2 WE / E	

WA4	
WA	I + D
0,35	(0,7)
E o	SD DN 25°- 45° TH = max. 5,50 m FH = max. 8,50 m
max. 2 WE / E	

WA2	
WA	max. II + D
0,4	(0,8)
H E D o	SD/PD DN max. 45° TH = max. 7,00 m FH = max. 10,00 m FH PD = 9,00 m
max. 6 WE / H (Mehr-familienhaus) max. 2 WE / E max. 4 WE / D	

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ /Grundfläche GR	Geschossflächenzahl GFZ
Hausform Bauweise	Dachform Dachneigung max. Traufhöhe max. Firsthöhe
max. Anzahl Wohneinheiten / Wohngebäude	

Übersicht Erschließung

Länge Erschließung
innerhalb: 240 m
außerhalb: 50 m

LEGENDE

Planerische Festsetzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (22.370 m²)

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
0,4	Angabe der Grundflächenzahl
(0,8)	Angabe der Geschossflächenzahl
max. II	Angabe der max. Anzahl der Vollgeschosse
SD, WD, PD, FD	Angabe der zulässigen Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
DN	Angabe der max. Dachneigung
TH	Angabe der max. Traufhöhe
FH	Angabe der max. Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhaus zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze

Flächen für den Verkehr, Grün- und Freiflächen, Wasserflächen

- Flächen für den Verkehr
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (P)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fussgängerbereich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (V)
- Grünfläche, öffentlich
- Flächen für Spielanlagen
- Pflanzgebot Einzelbaum (Standort variabel)
- Graben und Anlage Retentionsraum

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Haupt- und Nebengebäude Vorschlag (variabel)

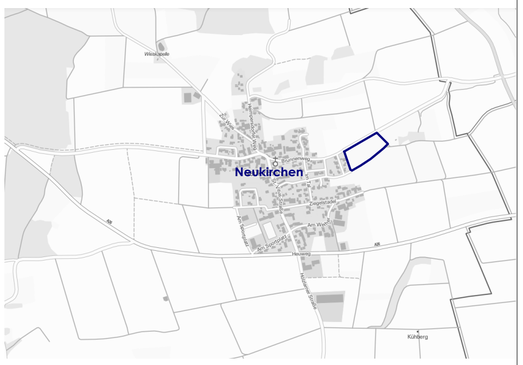
Hinweise

- Bodendenkmal
- Haupt- und Nebengebäude Bestand
- 320 — Flurstück mit Nummer
- 470 — Höhe in m ü. NN

Markt Thierhaupten
Lkr. Augsburg

Bebauungsplan "Kirschenweg"

Flnr.: 318, 320, 321/1, 322/1, 325
Gemarkung Neukirchen, Markt Thierhaupten



Entwurf vom 07.02.2018 E
M 1:1.000

(Vorentwurf vom 25.07.2017)

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbB
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

Markt Thierhaupten

Thierhaupten, den.....

.....
Toni Brugger
1. Bürgermeister

N

MARKT THIERHAUPTEN
OT NEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„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 PartGmbB
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	**25.07.17**
Entwurf	**07.02.18 E**
Fassung	

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.

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.

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.

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 (BGBI. 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
Genaue 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: Hausgruppe (mehr als zwei aneinandergebaute Gebäude, z.B. Reihenhäuser); 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 Traufläge höchstens jedoch 5 m betragen. Die Höhe darf 2,5 m und die Ansichtsfläche jeweils 4 m² nicht überschreiten.

4.4 Folgende Dachformen sind entsprechend der Nutzungsschablone möglich:
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach

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
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
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, Flachdach
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
Dachneigung 25° - 45°
Traufhöhe (TH) max. 5,50 m; Firsthöhe max. 8,50

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. Garagen und Nebengebäude können als Satteldach, Pultdach und als Flachdach gebaut werden.

8.4 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.

8.5 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 Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen sind lt. Baugrunduntersuchung v. 09.05.17 nicht zu empfehlen. Das Überschusswasser wird in Trennsystemen über den gemeindlichen Regenkanal abgeleitet. Der Markt Thierhaupten errichtet eine Regenwasserkanalisation. Pro Grundstück sind mehrere Schächte (mind. 2 Stück) 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 zu beachten:

PFLANZLISTE

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

Acer platanoides *in Sorten*	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium in Sorten	Vogel-Kirsche
Tilia cordata *in Sorten*	Winter-Linde
Carpinus betulus *in Sorten*	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 pyraster	Holzbirne
Sorbus *in Arten und Sorten*	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 TRENOG, 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 Ladratsamt 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, Versorgungstrassen

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 Grundstückserschließung 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, Bebauer 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 BayerischerBauernVerband, 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 Richtline 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

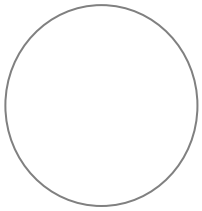
6. Behandlung der Anregungen / Abwägung
nach § 1 Abs. 7 BauGB am …….

Satzungsbeschluss

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

Thierhaupten, den .....

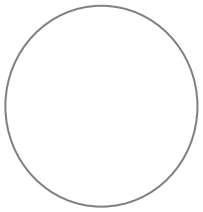
.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister



8. **Ausgefertigt**

Thierhaupten, den .....

.....
Toni Brugger, 1. Bürgermeister

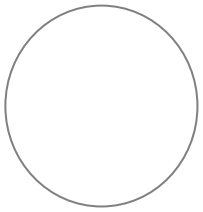


9. **Ortsübliche Bekanntmachung**

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



MARKT THIERHAUPTEN
OT NEUKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„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 PartGmbB
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

Entwurf **07.02.2018 E**

Fassung vom

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION 3

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele 3

1.2 Derzeitige Nutzung 5

1.3 Bestandsbeschreibung 5

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 8

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG 8

4. GRÜNORDNERISCHES KONZEPT UND UMWELT 9

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

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

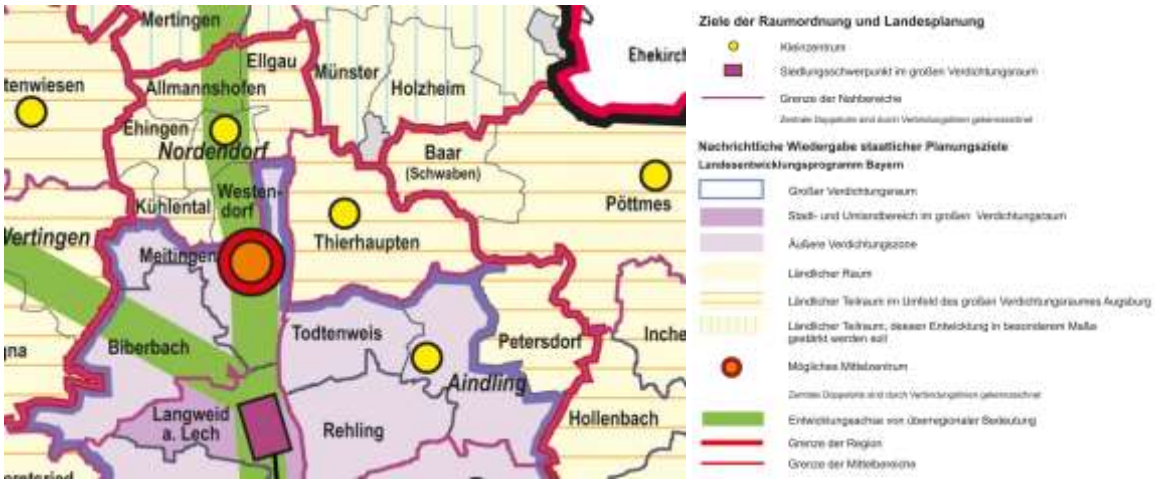


Abb. 1: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

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

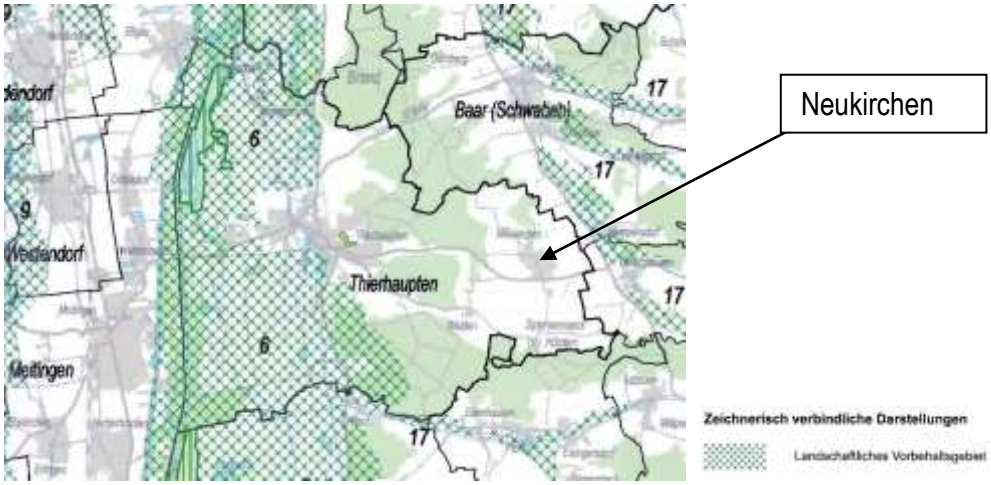


Abb. 2: Karte Natur und Landschaft - Regionalplan Augsburg (OM)

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.

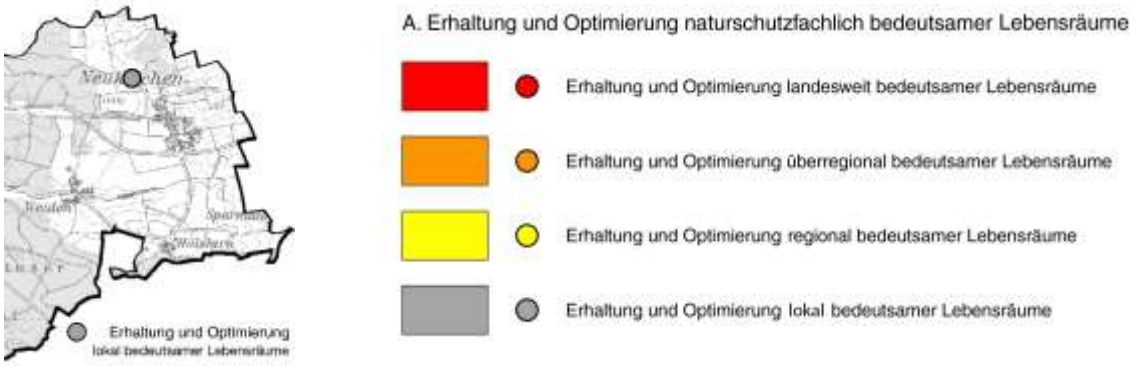


Abb. 4: Ausschnitt ABSP Bayern „Gewässer“, Lkr. Augsburg, Aktualisierte Fassung, Stand März 1999 (OM)

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.

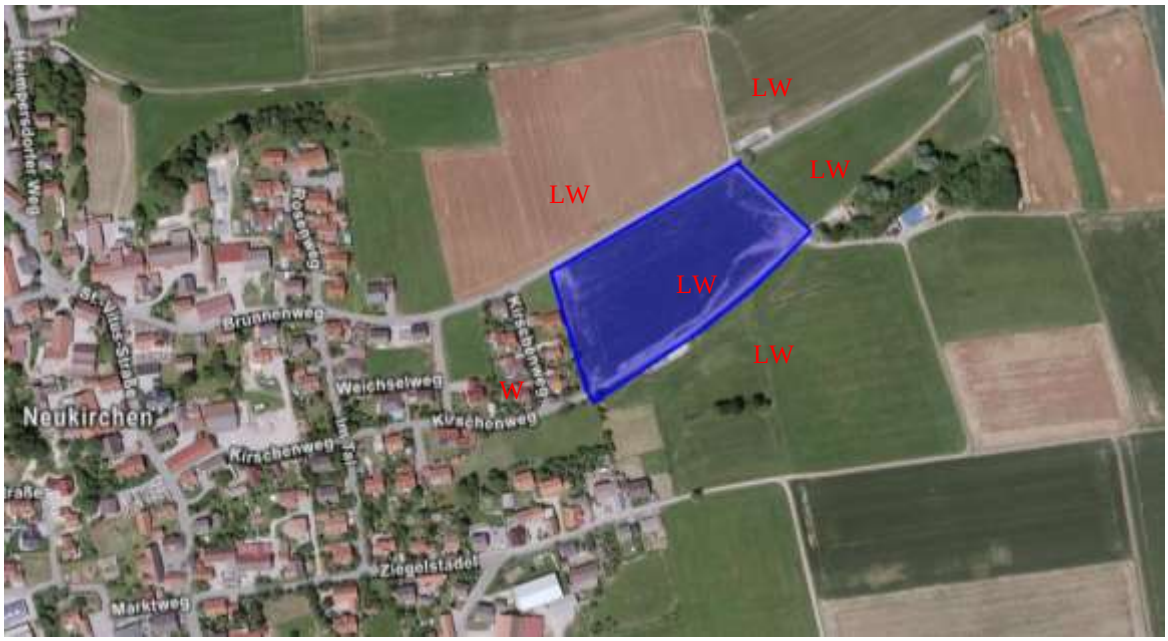


Abb. 5: Luftbild BayernAtlas (OM); Beschriftung der bestehenden Nutzungen; Planungsgebiet blau

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.

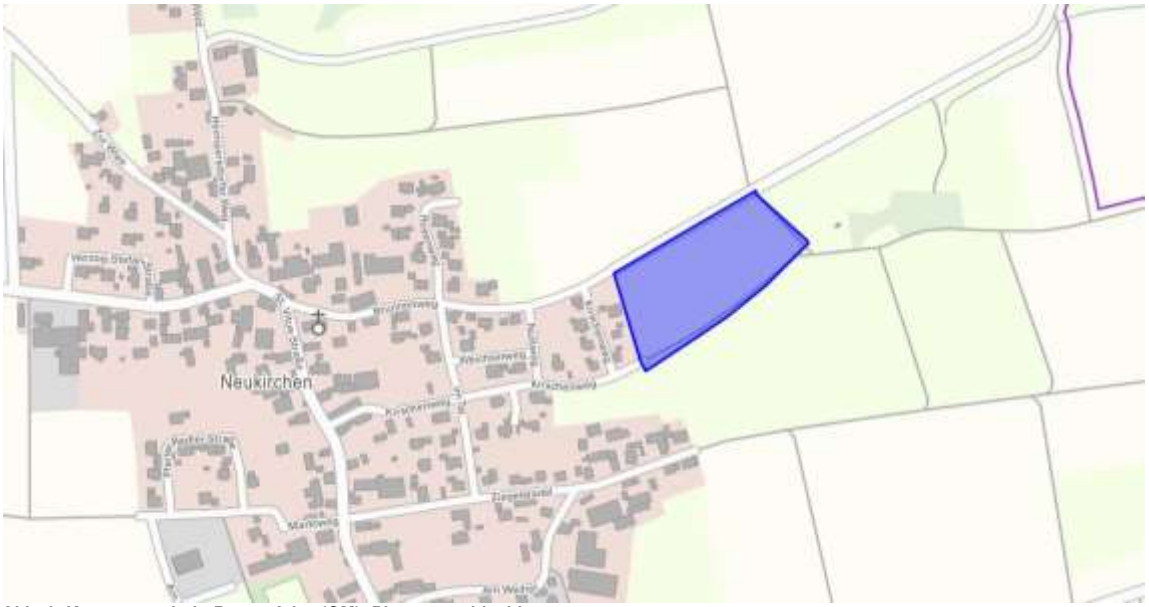


Abb. 6: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau

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 Bebauungsplan 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.

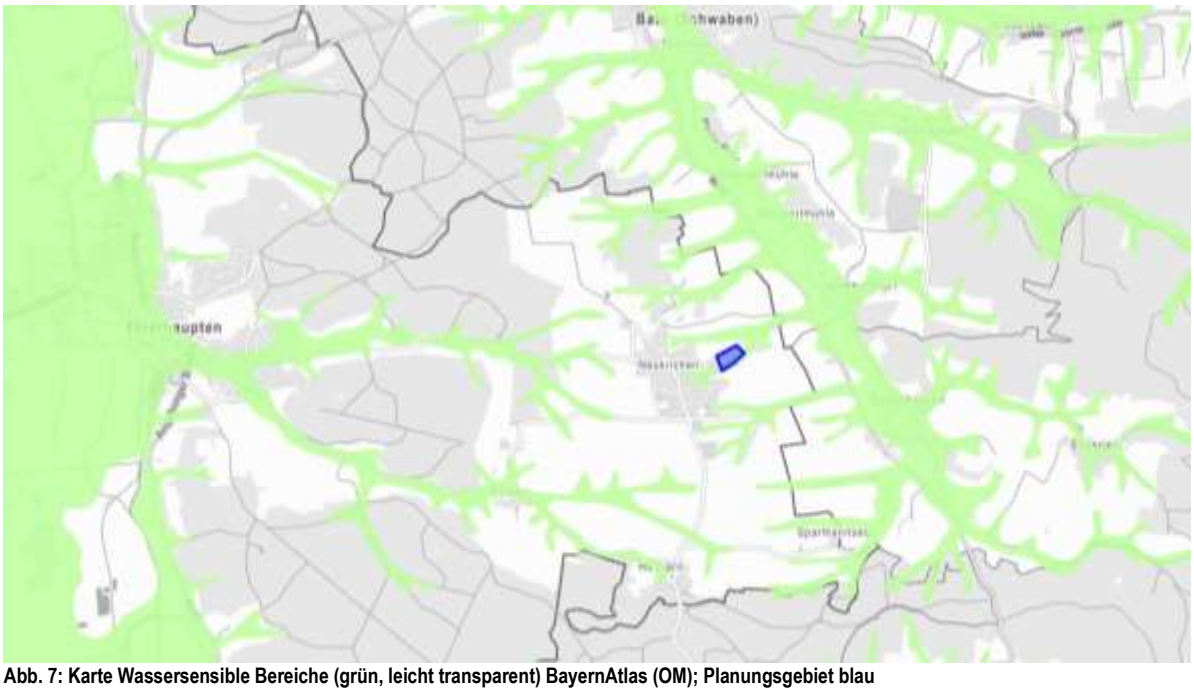


Abb. 7: Karte Wassersensible Bereiche (grün, leicht transparent) BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau

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.

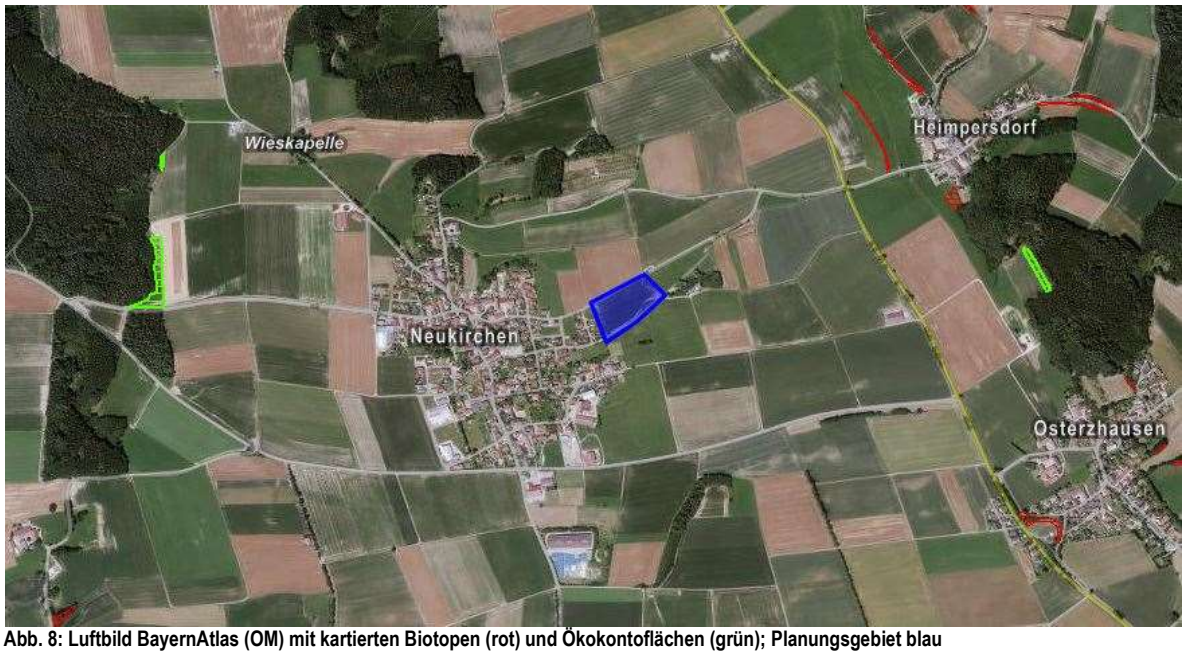


Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (OM) mit kartierten Biotopen (rot) und Ökokontoflächen (grün); Planungsgebiet blau

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.

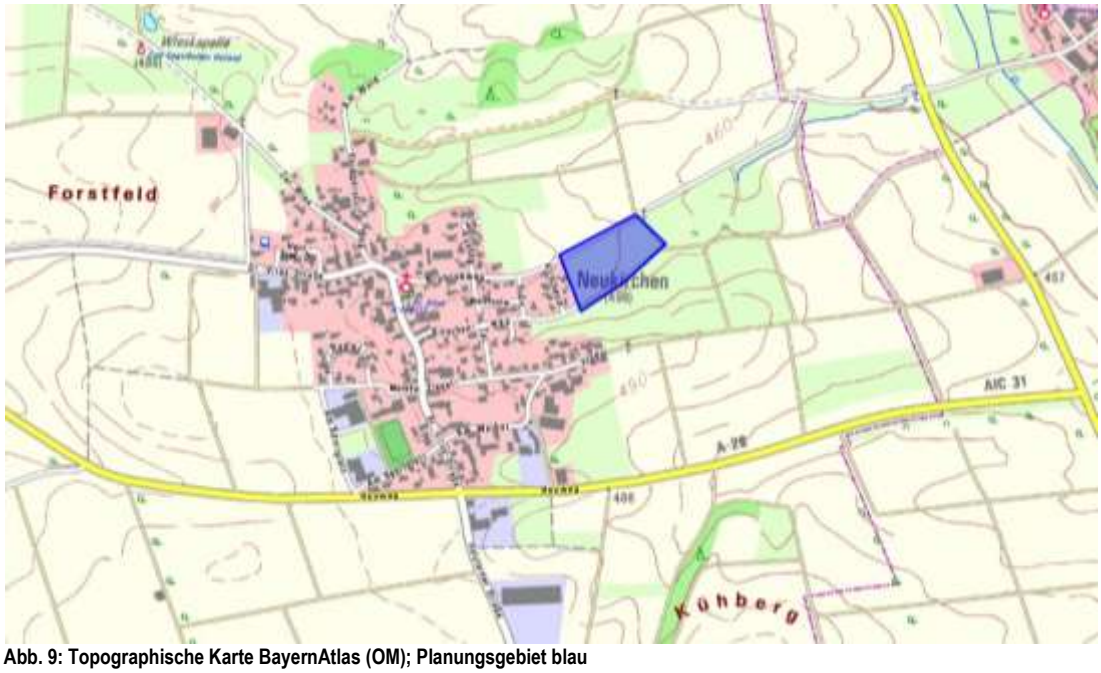


Abb. 9: Topographische Karte BayernAtlas (OM); Planungsgebiet blau

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

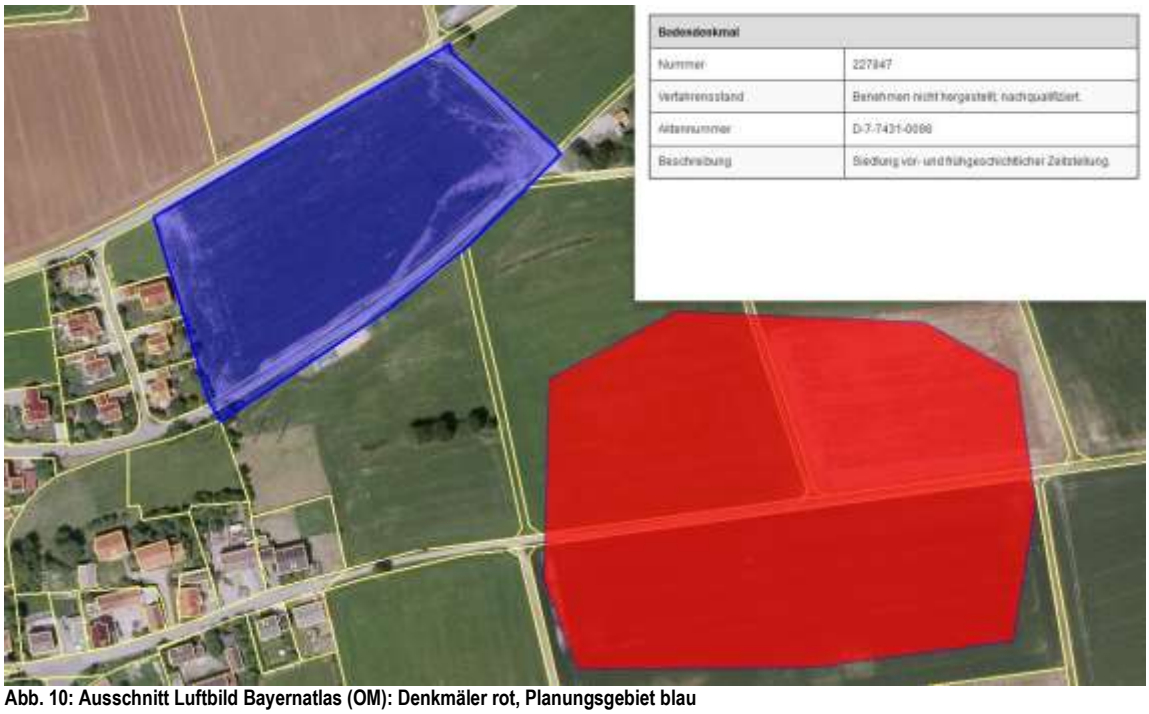


Abb. 10: Ausschnitt Luftbild Bayernatlas (OM): Denkmäler rot, Planungsgebiet blau

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 Rückhaltemaßnahmen erreichen werden.

Abb. 11: Planungsgebiet mit Erschließungssituation und Bauabschnitten

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.