

Stand: 16.06.2020



Gemeinde Germaringen

Bebauungsplan Nr. 29 „Keterschwang - Östlich Pfarrhof“

Satzung mit Textteil

Auftraggeber:

Gemeinde Germaringen
Westendorfer Str. 4a, 87656 Germaringen
Telefon: 08341/9775-21, Telefax: 08341/9775-55

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Gemeinde Germaringen für den Bebauungsplan Nr. 29 „Ketterschwang – Östlich Pfarrhof“ gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom 16.06.2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, Art. 6 und 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Germaringen den Bebauungsplan Nr. 29 „Ketterschwang – östlich Pfarrhof“ mit integriertem Grünordnungsplan am 16.06.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ketterschwang – östlich Pfarrhof“ umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern (TF) 4/1, 8 (TF), 10/2 (TF), 58 (TF), 59 (TF), 61 (TF), 63 (TF), 64 (TF), 66, 68, 69 (TF) der Gemarkung Ketterschwang. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ketterschwang – östlich Pfarrhof“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 16.06.2020. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 16.06.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ketterschwang – östlich Pfarrhof“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Germaringen, den

.....
Helmut Bucher, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ketterschwang – östlich Pfarrhof“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Sämtliche Bauräume werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) laut § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und max. zulässige Traufhöhe (TH), angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung mit Meereshöhen über Normalnull. Die Traufhöhe bemißt sich aus dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut.

Bauraum	GRZ
A	0,35
B	0,35
C	0,35
D	0,35
E	0,35
F	0,35

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird in Bauraum B und C auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.
In Bauraum E und F wird die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf 2 WE, in den Bauräumen A, B, D auf 3 WE und in Bauraum C auf 5 WE begrenzt.
Im Falle der Errichtung einer Hausgruppe in Bauraum C ist maximal 1 WE pro Reihenhaus zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 In Bauraum B sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in Bauraum C zusätzlich Hausgruppen und in den übrigen Bauräumen nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 In Bauraum A, D, E, F müssen Grundstücke mindestens 450 qm groß sein, in Bauraum B mindestens 300 qm und in Bauraum C mindestens 250 qm.

5. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Garagenöffnungen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,00 m zur Fahrbahnkante einhalten.
- 5.3 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.4 Nebengebäude wie z. B. Gartenschuppen, Gewächshäuser, etc. sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig, dürfen aber insgesamt die Gesamtfläche von 12 qm nicht überschreiten. Hierbei sind max. 3,0 m Grenzbebauung und max. 2,20 m Wandhöhe an der der Grenze zugewandten Seite zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Erschließungsstrasse in befestigter Bauweise“ festgesetzt.
- 6.2 Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldweg in unbefestigter Bauweise“ festgesetzt.
- 6.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind verbindlich.

7 Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Zur Entlastung der Vorfluter sind Rückhalte bzw. wo möglich Sickereinrichtungen in den Privatgrundstücken geplant. Auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Drosselleistung darf maximal 0,30 l/s pro 100 qm befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder der Rückhalteeinrichtung unter der Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 zuzuführen und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.
- 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen soll über eine Mulde abgeleitet, und anschließend über Einlaufschächte in die öffentliche Regenwasserrigole unter Beachtung des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, der Niederschlagswasserfreistellungverordnung NWFreiV sowie der dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG versickert werden.

8. Schichtwasser/ wild abfließendes Wasser (§ 8 WHG, § 37 WHG)

8.1 Im Planungsgebiet muss besonders in den Bauräumen A, B C und F mit Schicht- bzw. Grundwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen.

8.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind aus sickerfähigem Pflaster auszuführen.

8.3 Da in den Bauräumen A, B, C und F mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muß, sind hier jegliche baulichen Maßnahmen untersagt, die den Nachbarn gebündelt Wasser zuleiten würden.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Zur Begrünung des Baugebietes sind die in der Planzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen durchzuführen (Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün). Die Erstbepflanzung auf sämtlichen Flächen übernimmt die Gemeinde. Die Eigentümer der festgesetzten privaten Grünflächen haben diese Bepflanzung zu dulden und nachhaltig zu erhalten. Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB sind unbedingt einzuhalten.

9.2 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden Obst- oder Laubbäume gemäß 9.3 zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Planzeichnung.

9.3 Für Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*

Obstbäume

Apfel:	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Birne:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschge:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

- 9.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 9.5 Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume müssen erhalten werden und sind bei einem evtl. Abgang in entsprechender Qualität (Baumsorte) nachzupflanzen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die innerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Biotopflächen werden folgende Pflegevorgaben festgesetzt:

Fläche 1:

Großbaumhecke

Erhaltung der Zusammensetzung durch Nachpflanzung gebietsheimischer Laubbäume bei Abgang, Totholz soll als einer der wertvollsten Habitats möglichst stehend, z. B. als 2,0 m hohes Stück, in der Hecke verbleiben. Entwicklung eines ca. 2,0 m breiten Krautsaumes mit höherwüchsigen krautigen Pflanzen, diese Säume sind alle 1-2 Jahre zu mähen, das Mahdgut ist zu entsorgen, eine Düngung ist untersagt.

Fläche 2:

Haselnusshecke

Die Pflege soll abschnittsweise erfolgen. Jeweils bis zu einem Drittel der Hecke am Stück soll alle 7 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Entwicklung eines ca. 2,0 m breiten Krautsaumes beiderseits der Hecke mit höherwüchsigen krautigen Pflanzen, diese Säume sind alle 1-2 Jahre zu mähen, das Mahdgut ist zu entsorgen, eine Düngung ist untersagt.

Fläche 3:

Feldhecke

Erhaltung der Zusammensetzung durch Nachpflanzung gebietsheimischer Laubbäume bei Abgang. Totholz soll als einer der wertvollsten Habitats möglichst stehend, z. B. als 2,0 m hohes Stück, in der Hecke verbleiben. Entwicklung eines ca. 2,0 m breiten Krautsaumes mit höherwüchsigen krautigen Pflanzen, diese Säume sind alle 1-2 Jahre zu mähen, das Mahdgut ist zu entsorgen, eine Düngung ist untersagt.

11. Bodenschutzfunktion (BBodSchG §2 (2) 1. a, b, c und 2. b)

Böden bestehen bei den vor Ort vorhandenen Bodentypen Braunerde und Parabraunerde aus humosem Oberboden, kulturfähigem Unterboden und dem Ausgangssubstrat für die Bodenentwicklung, dem Untergrundmaterial. Die Ober- und Unterböden bilden die durchwurzelbare Bodenschicht, im Raum Keterschwang sind diese i. d. R. bis 1,00 Meter mächtig, beide Bodenzonen sind getrennt voneinander auszubauen und zu lagern. Diese durchwurzelbare Bodenschicht ist sowohl für die Regenrückhaltefunktion als auch für die Pflanzungen (Punkte 7 und 9 der Satzung) von hoher Bedeutung. Die Untergrundböden eignen sich für das Wiederverfüllen von Baugruben oder für die Verfüllung in Kiesgruben, jedoch nicht für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Schicht.

12. Sichtdreiecke

Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes mit Ausnahme von Hochstämmen (Astansatz mind. 2,50 m Höhe) unzulässig. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) können davon abweichen.

Für Gebäude sind folgende Dachneigungen je Bauraum zulässig.

Bauraum	DN
A	22-38°
B	28-38°
C	28-38°
D	22-30°
E	22-30°
F	22-35°

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem oder grauem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versätze und anzuordnen, Aufständereien sind nicht zulässig.

- 1.4 Grundsätzlich sind Vordächer auszuführen mit mindestens 40 cm (waagrecht gemessen) Ausladung.
- 1.5 Dachgauben sind zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen.
- 1.6 Ein Zwerchgiebel pro Traufseite (gleichgültig ob Doppelhaus oder Einzelhaus) ist zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang sowie zwischen Zwerchgiebeln ist einzuhalten. Vom First ist ein Mindestabstand von 30 cm in der Höhe einzuhalten. Die Breite darf insgesamt höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- 1.7 Ein Widerkehr in Randlage ist zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptbaukörper einen räumlichen Vorsprung von mindestens 2,00 m aufweist. Die Breite des Widerkehrs darf 45 % der Hauslänge nicht überschreiten.
- 1.8 Die Traufseite ist 1/5 länger als die Giebelseite auszubilden.
- 1.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.10 In der Planzeichnung werden Schaugiebel festgesetzt. Das Giebeldreieck ist symmetrisch zu gestalten, bei klassischen Mauerwerksöffnungen werden Fenster- bzw. Schiebeläden empfohlen.

2. Höhenlage des Hauptgebäudes

- 2.1 Für die Höhenlage des Hauptgebäudes werden maximale Meereshöhen über Normalnull für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses in der Planzeichnung festgesetzt. Die geplante Höhe ist im Bauantrag mit Meereshöhen über NN einzutragen (ein fester Höhenbezugspunkt wird in der Planzeichnung angegeben).

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich bis max. 1,20 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig. Bei einmündenden Straßen darf die Zaunhöhe zur Wahrung des Sichtdreiecks allerdings nur max. 0,90 m hoch ausgebildet werden.
- 3.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzplatten oder Metallzäunen (kein Maschendraht) zulässig.
- 3.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 3.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 3.5 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m hoch aufweisen. Koniferenhecken sind nicht zulässig.
- 3.6 Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung zulässig, jedoch nicht als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum.
- 3.7 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern entlang des öffentlichen Straßenraumes zugelassen. Falls nötig kann maximal eine zweite Abfangung mit einem Zwischenabstand von 1,0 m erfolgen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.
- 4.2 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, bzw. so zu gestalten wie in 3.7 oder 4.3 beschrieben.
- 4.3 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,0 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden. Von den Festsetzungen von 4.3 kann abgesehen werden, wenn sich die Nachbarn untereinander im Sinne einer Alternativgestaltung einig sind. Dies ist schriftlich niederzulegen und gilt dann auch für die Rechtsnachfolger.
- 4.4 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Grundstück in der Grundfläche max. bis zu 6 m² zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 4.5 In Bauraum F sind die Giebelseiten der Gebäude entsprechend des sich ergebenden Geländeverlaufs anzufüllen. Eine Freilegung ist mit Ausnahme der Anlage von Stellplätzen (max. 5,50 m von der Straße) nicht zulässig.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.
- 5.2 Aufgrund des starken Geländeabfalls und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung werden in den Bauräumen A,B und F für Garagen Abweichungen zugelassen, indem die durchschnittliche Garagenhöhe auf oder nahe der Grenze von 3,0 m auf max. 4,0 m erhöht wird.
- 5.3 Aus städtebaulichen Gründen wird darüber hinaus für Gebäude, die die Garage in das Wohngebäude integrieren und darüber Wohnräume anordnen, eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen bewusst zugelassen, der Mindestabstand von 3,0 m ist jedoch einzuhalten.

D Hinweise

1. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen an den in der Planzeichnung mit M gekennzeichneten Müllsammelplätzen zur Leerung aufzustellen.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen nach § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, die Weidehaltung der Tiere und den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und zur Düngerausbringung, sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraumläufen, Umnutzung von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.

4. Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Für die beiden dem Baudenkmal St. Jakobus d. Ältere nächst gelegenen Baufenster ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Umgriff von 70-75 m um das Bodendenkmal ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sollten sich in diesem Nähebereich Funde einstellen, so ist der Untersuchungsradius in Abstimmung mit dem Denkmalamt zu erweitern.

Die erforderlichen Maßnahmen sind abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler und können einen größeren Umfang annehmen und sind rechtzeitig zu planen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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. 1 DSchG).

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Oberflächenwasser

Die Bauherren werden nochmals darauf hingewiesen, dass es bei extremen Wettersituationen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen kann.

6. Altlasten und Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutz-rechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7. Immissionsschutz Kirche

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Kirchengeläut , Karfreitagsratschen, Prozessionen etc.) sind von den Bewohnern zu dulden.

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	18.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1	25.01.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung	02.12.2019-10.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	02.12.2019-10.01.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	12.02.2020
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	26.03.2020
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	03.04.2020 bis 04.05.2020
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	03.04.2020 bis 04.05.2020
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	03.04.2020 bis 04.05.2020
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	16.06.2020
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	07.07.2020
Satzungsbeschluss	16.06.2020
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	10.07.2020

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee