



BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DER
BAHNHOFSTRASSE 2. BA“
ORTSTEIL SIEDLUNG

A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 BIS 3)

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:
Entwurf vom 07.11.2023
zuletzt geändert am 16.04.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

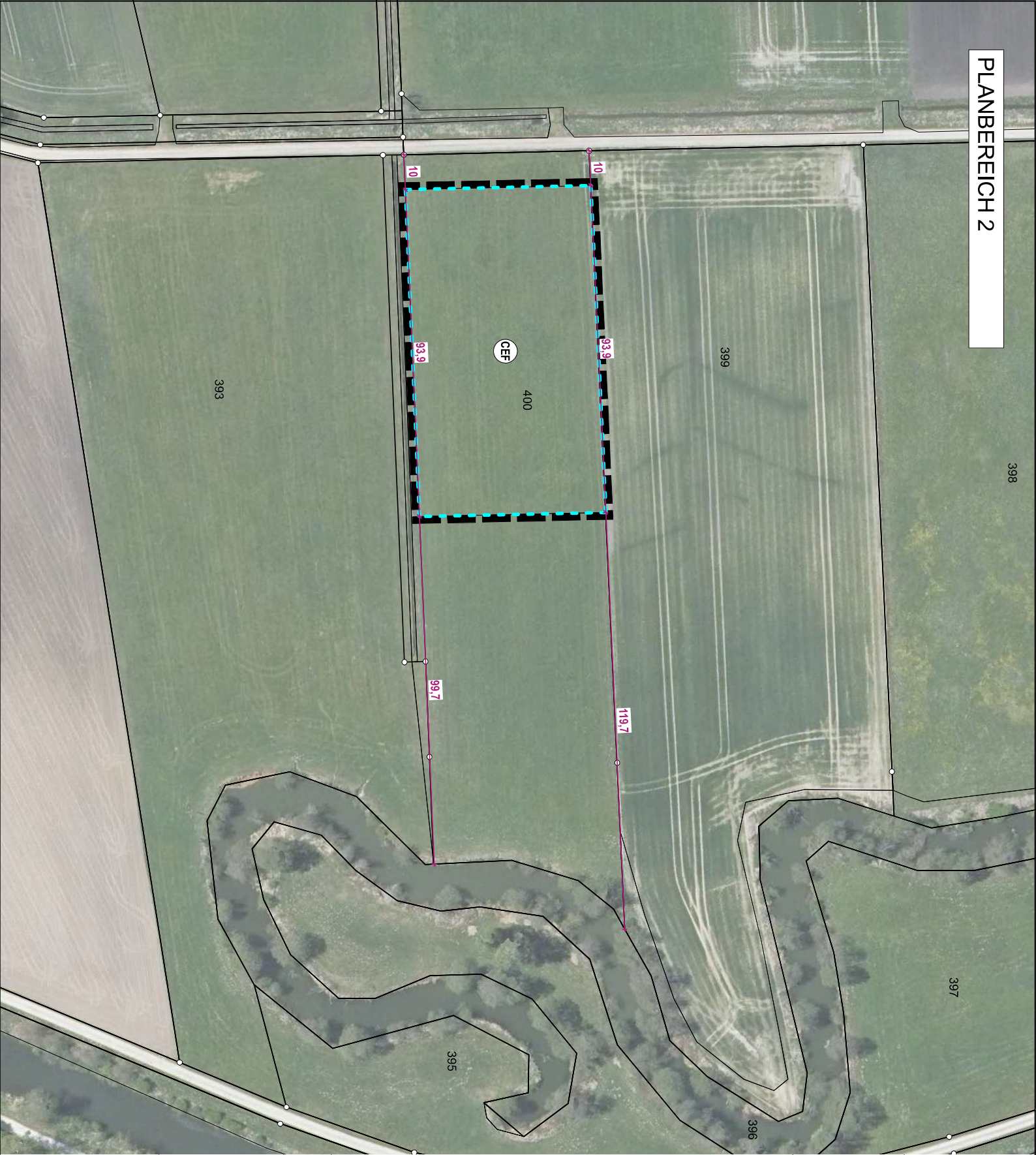
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz
M. Sc. Matthias Merkel

PLANBEREICH 2

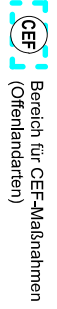


GEMEINDE GABLINGEN
Rathausplatz 1
86456 Gablingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH DER
BAHNHOFSTRASSE 2. BA"
ORTSTEIL SIEDLUNG

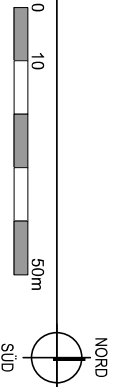
PLANBEREICH 2
CEF-MASSNAHME
Maßstab im Original 1:1000
Stand 16.04.2024



6
Vernaßungslinie in m

Geltungsbereich des Planbereiches 2
Flurnummer 400(TF) Gemarkung Lützelburg
(5.000m²)

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem: ETRS89, UTM32 (EPSG:25832)
Höhensystem: NN (im DHHN2016 (Status 17.0))

- © Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

VERFASSEN
PLANUNGSBÜRO GODTS

J O O S T
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
G O D T S
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

PLANBEREICH 3



GEMEINDE GABLINGEN
Rathausplatz 1
86456 Gablingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH DER
BAHNHOFSTRASSE 2. BA"
ORTSTEIL SIEDLUNG

PLANBEREICH 3
AUSGLEICHFLÄCHE
Maßstab im Original 1:1000
Stand 16.04.2024

LEGENDE

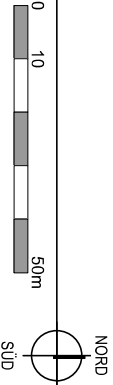
— Geltungsbereich des Planbereiches 3
Flurnummer 337 (TF) Gemarkung Lützelburg
(1.600 m²)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

— Bestehende Maßnahmenflächen

— Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen



DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lage/Stein-ETRS89, UTM32 (EPSG:25832)
Flächensystem= NPN im DTM2016 (Status 17/0)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

VERFÄSSER

PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1
86456 Gablingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:
Entwurf vom 07.11.2023
zuletzt geändert am 16.04.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	6
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	7
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
4.1	WA 1	7
4.2	WA 2	7
4.3	WA 3	7
4.4	WA 4	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6	Sichtfelder mit Maßzahlen	8
7	Immissionsschutz	8
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	9
8.1	Allgemein	9
8.2	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Verkehrsgrün“	9
8.3	Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“	9
8.4	Artenliste	10
9	CEF-Maßnahme	11
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
11	Wasserwirtschaftliche Belange	12
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	13
1	Abstandsflächen	13
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	13
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	13
2.2	Erneuerbare Energien	13
2.3	Gestaltung der Gebäude	13
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	14
3	Beleuchtung	14
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	14
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)	15
6	Entwässerung	15
D	HINWEISE	16
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	16
2	Bodenschutz	16
3	Denkmalschutz	17
4	Brandschutz	17
5	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.1	Drainagen	17
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	17
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	18
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen	18
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	19

6	Versorgungsleitungen	19
6.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	19
7	Immissionen	19
8	Grünordnung	19
9	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung	19
E	VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS §13b BAUGB-VERFAHREN	20
1	Aufstellungsbeschluss	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	20
F	VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS REGELVERFAHREN	20
1	Beschluss zur Änderung des Verfahrens	20
2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	20
3	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	20
4	Satzungsbeschluss	21
5	Aufgestellt / Ausgefertigt	21
6	In-Kraft-Treten	21

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gablingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ in der Fassung vom **07.11.2023 zuletzt geändert am 16.04.2024** besteht aus

- Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, CEF-Maßnahme
 - Planbereich 3, Ausgleich
- Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- Begründung
- Umweltbericht
- Avifaunistisches Gutachten
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie

- schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung der Firma em plan, Augsburg mit Projekt-Nr. 2022 1498 und Stand 08/2022

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen (z.B. Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen – Stellplatzsatzung oder die Kinderspielplatzsatzung) nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern (TF= Teilfläche) 923, 923/100, 925 Gemarkung Gablingen sowie die Flurnummern 337 (TF, Ausgleich) und 400 (TF, CEF-Maßnahme) Gemarkung Lützelburg.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 für die Bereiche WA 1 bis WA 4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3. Im Bereich WA 4 beträgt die zulässige GFZ 0,8. Die zulässige Geschossfläche im WA 3 darf gem. §21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze) mit der Maßgabe, dass die aneinander anschließenden Doppelhaushälften in Bezug auf die gewählte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und die Wandhöhe identisch auszuführen sind.

Im WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei (II) festgesetzt. Eine Ausführung als II=I+D ist nicht zugelassen.

Im Bereich WA 4 sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss eine Größe von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf (Staffelgeschoss). Erdgeschossige Zwischenbauten sind hiervon ausgenommen und dürfen maximal eingeschossig sein. Die Wandhöhen und die Höhenlage sind identisch auszuführen.

Bei den Häusern in den Bereichen WA 1 und WA 2 mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

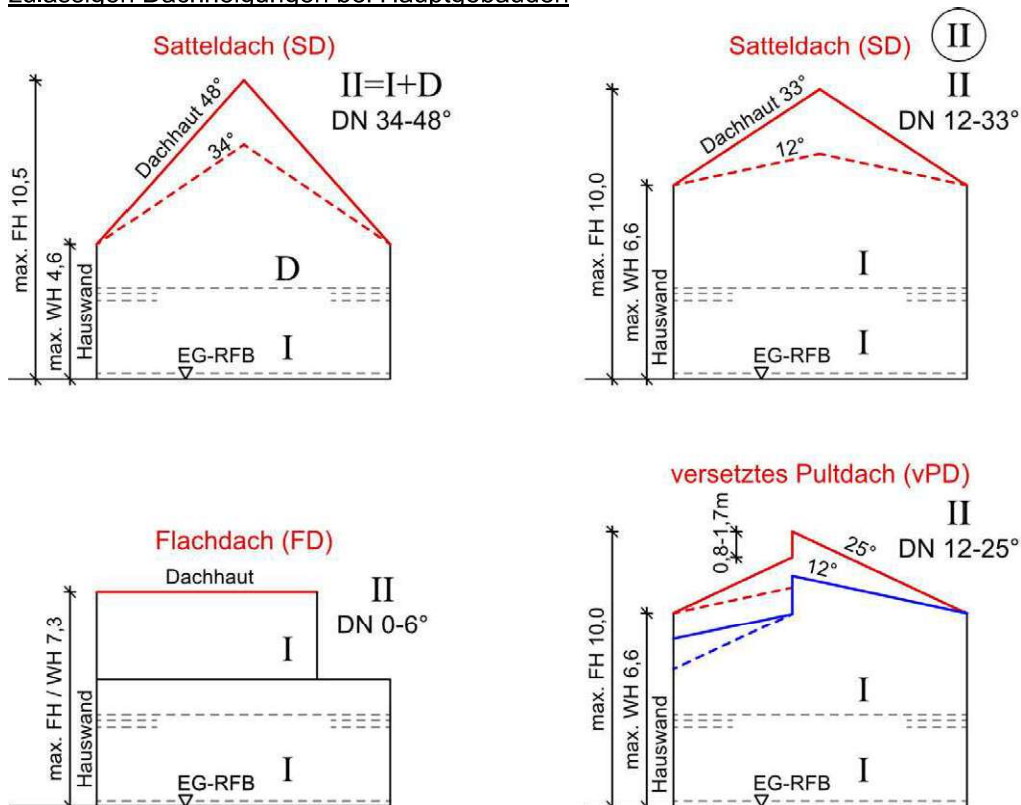
(§16 Abs.3 BauNVO)

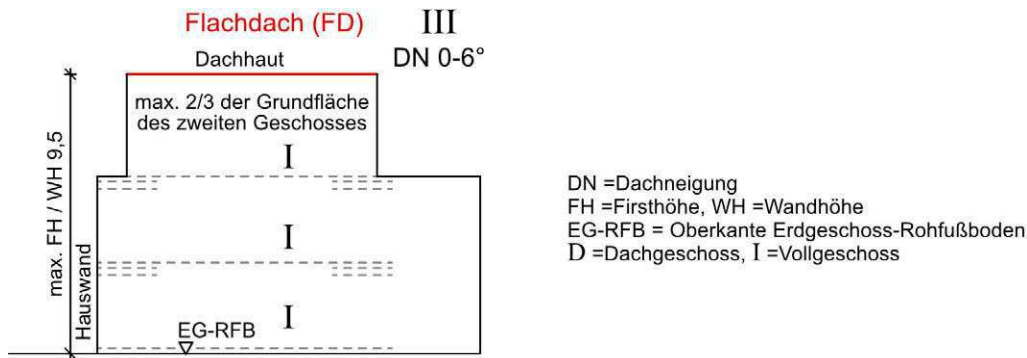
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen
- mit zwei Vollgeschossen und Flachdach höchstens 7,30 m
- bei drei Vollgeschossen höchstens 9,50 m betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemechnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden





3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

Für die Parzellen 25 und 26 ist dies abweichend vom vorstehenden Satz ausgehend vom nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße/Stichstraße zur Gebäudemitte zu messen

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf bergseits nicht höher als 1,0 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Gemeinde Gablingen wird nach Beendigung der Erschließungsarbeiten die Vermessung der Erschließungsstraße veranlassen und stellt den Bauherrschaften diese zur Berücksichtigung im Bauantrag zur Verfügung.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 WA 1

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 WA 2

Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.3 WA 3

Zulässig sind Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhäuser) in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Je vollendete 150 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

4.4 WA 4

Es sind Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) in abweichender Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Als abweichende Bauweise wird die Kettenbauweise festgesetzt, bei der die Gebäude im Erdgeschoss in geschlossener Bauweise errichtet werden, während die oberen Geschosse zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 30% der Breite des Erdgeschosses einhalten.

Pro Reihenhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen erlaubt.

Tiefgaragen sind nur im planzeichnerisch dargestellten Bereich im WA 3 zulässig.

6 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

7 Immissionsschutz

Schienenverkehr

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung der Firma em plan, Augsburg mit Projekt-Nr. 2022 1498 und Stand 08/2022 kommt es im Bereich der Parzellen 11, 12, 13 und 14 zu Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit.

Für Wohngebäude in den genannten Parzellen muss daher eine entsprechende Grundrissorientierung vorgesehen werden. Danach müssen Schlafräume im Bereich der Nord- und Westfassaden eingerichtet werden. Dies ist im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Alternativ ist es in den genannten Parzellen zulässig, an den Fassaden mit Überschreitungen Zwangsbelüftungen für Schlafräume vorzusehen oder eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit für Schlafräume vorzugeben. Dies ist ebenfalls im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind, soweit nicht im Bereich der Tiefgarage verortet, ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung können alternative, geeignet stabile Pflanzverankerungen verwendet werden (z.B. Verspannung über den Ballen mittels Spanngurten o.ä.), die mit der entsprechenden Tragschichtmächtigkeit vereinbar/realisierbar sind.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unzulässig.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Verkehrsgrün“

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 2. bzw. 3. Ordnung durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Es sind stadtklimaverträgliche Sorten der genannten Arten zulässig.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

8.3 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der privaten Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sorten der in der Artenliste aufgeführten Arten sind nicht zulässig.

Die Sträucher sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den versetzten Reihen auszuführen.

Die Bepflanzung ist von den Bauherren/Grundstückseigentümern in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat durch den Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

8.4 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nicht im Bereich Kinderspielplatz!)
Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)	

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten, nicht im Bereich Kinderspielplatz!)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
sowie heimisches Strauchbeerenobst	

Das Pflanzgut für die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen muss der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ entstammen.

9 CEF-Maßnahme

Die Flurnummer 400 (TF) Gemarkung Lützelburg wird als Fläche für CEF-Maßnahmen festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „CEF-Maßnahme“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- aufrauen der Grasnarbe, bspw. mittels Fräsen (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbruch!)
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - alternativ kann die Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen
- ca. 20 % der aufgerauten Bereiche sind von der Mahdgutübertragung bzw. Einsaat auszulassen, um offene Bereiche mit schütterem Bewuchs zu erhalten

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpschnitt Ende April durchzuführen (15 - 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 01.07., zweiter Schnitt ab Mitte September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Mahdgutübertragung/Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.“

Die CEF-Maßnahmen (Schritt 1) müssen hergestellt sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummer 337 Gemarkung Lützelburg wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 3 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Acker	A11	2	artenreiches Extensivgrünland	G214	11	9	1.600	14.400
Summe								14.400

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags

²⁾ = Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- in den ersten drei bis vier Jahren Entzugsnutzung durch den Anbau zehrender Feldfrüchte
- im dritten Jahr Bodenvorbereitung durch fräsen oder grubbern. Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - alternativ kann die Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpschnitt Ende April durchzuführen (15 - 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.“

11 Wasserwirtschaftliche Belange

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Bei Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Bei Dachneigungen bis 33° sind Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 33° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihnhaus) jedoch maximal 3,5 m Einzelbreite nicht überschreiten.

Der First der Dachgauben muss mindestens 80 cm tiefer liegen als der First des Wohngebäudes.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60 cm.

2.2 Erneuerbare Energien

Es sind nur Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen mind. 1,0 m beträgt und die Gesamthöhe der Module eine Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 50 cm Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände wurde aus dem Geländemodell (DGM10-01/2013) berechnet und ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NHN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottererschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind unzulässig.

3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird eine ungerade Anzahl an Wohneinheiten realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. Es gilt außerdem die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Gablingen.

Die Stellplätze sind im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren darzustellen und zu bemaßen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum (Übergang der Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegrenzungslinie) eine Gesamthöhe inkl. Sockel von 1,2 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Vollflächige Einfriedungen (wie. z.B.: Mauern, Gabionen, Metallwände, Zaun mit Kunststoff-Verblendungen) sind mindestens zu 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen.

Einfriedungen auf den rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5 m Gesamthöhe inkl. Sockel zulässig.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin und innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche einhalten. Sie sind zudem in die Randeingrünung zu integrieren (mindestens 1,0 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite zurückversetzt) oder hinter der Eingrünung anzuordnen.

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

6 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in den Schmutzwasserkanal

Ein Überlauf von Zisternen in den Regenwasserkanal ist zulässig.

Hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Beschaffenheit der Niederschlagswässer und der Ermittlung von erforderlichen Behandlungsmaßnahmen, ist das Merkblatt DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zugrunde zu legen.

Die Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA sind zu beachten.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg, Abt. Bodenschutzrecht zu informieren.

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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg, Abt. Bodenschutzrecht ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Abt. Bodenschutzrecht zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Grundsätzlich ist eine fachgerechte Verwertung von anfallendem, unbelastetem Erdaushub (Oberboden und Unterboden) einer Entsorgung vorzuziehen. Dabei sollte vorrangig eine Verwertung auf der Baustelle stattfinden. Alternativ besteht die Möglichkeit der Verwendung im Rahmen anderer Bauvorhaben, zur Verfüllung von Gruben, zur Verbesserung landwirtschaftlich genutzter Flächen, in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwälle) etc. (in Anlehnung an „Umgang mit Bodenmaterial“ des Bay. Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2022).

3 Denkmalschutz

Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil das Bodendenkmal D-7-7531-0218 „Siedlung des Hochmittelalters“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Lage der Regenrückhaltung kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen. Dies ist zu dulden.

Genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Kommune ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

In die notariellen Kaufverträge ist ein Passus aufzunehmen, dass sämtliches auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserzisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

5.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.
Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

6.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Schutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

7 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

9 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.
Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Regenwasserretentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

E VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS §13b BAUGB-VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Gablingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **29.09.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Gablingen hat in der Sitzung vom **29.09.2022** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.09.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.10.2022** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

F VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS REGELVERFAHREN

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt. Nachfolgende Verfahrensvermerke dokumentieren ein daraus resultierendes Regelverfahren.

1 Beschluss zur Änderung des Verfahrens

Der Gemeinderat Gablingen hat am **07.11.2023** den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in ein Regelverfahren zu überführen.

Die bereits durchgeführte Beteiligungsrunde wird als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Gablingen hat am **07.11.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes mit den am Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen und den im Rahmen der Umstellung auf das Regelverfahren vorgenommenen Ergänzungen in der Fassung vom **29.09.2022, zuletzt geändert am 07.11.2023** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

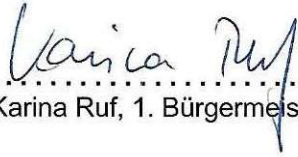
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.09.2022, zuletzt geändert am 07.11.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **01.12.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **07.11.2023, zuletzt geändert am 16.04.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **16.04.2024** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Gablingen, den **17.04.2024**

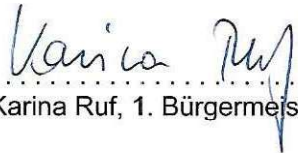

.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **16.04.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gablingen, den **17.04.2024**


.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **26.04.24**ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gablingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gablingen, den **26.04.2024**


.....
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin

