

GEMEINDE BAAR (Schwaben)

Landkreis Aichach-Friedberg



BEBAUUNGSPLAN

Baar Nr. 27 „Baugebiet Zeintl“ und

3. Teiländerung des Bebauungsplanes

Baar Nr. 20 „Erweiterung Elendweg“


SATZUNG

Fassung vom 19.11.2015

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Alexandra Koller

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Baar (Schwaben) erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan

Baar Nr. 27 „Baugebiet Zeintl“

und die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes

Baar Nr. 20 „Erweiterung Elendweg“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baar Nr. 27 „Baugebiet Zeintl“ und für die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Baar Nr. 20 „Erweiterung Elendweg“ gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2015 der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich der Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 19.11.2015
- Satzung in der Fassung vom 19.11.2015

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 19.11.2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Baar Nr. 27 „Baugebiet Zeintl“ vom 04.05.2015, Dr. Hermann Stickroth Augsburg

A PLANZEICHNUNG

- A 1 Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000
- A 2 Planzeichnung Ausgleichsfläche, M 1:2.000

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

Im WA ist für die Grundflächenzahl (GRZ) der in der Planzeichnung festgesetzte Wert von 0,4 als Höchstgrenze zulässig.

Die maximale zulässige Grundflächenzahl darf im WA durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung im WA festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Anzahl an Vollgeschossen sind als Höchstgrenze zulässig.

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Typologie 1: Geschosse II
Wandhöhe max. 6,5 m
Gesamthöhe max. 9,5 m

Typologie 2: Geschosse I+D (II)
Wandhöhe max. 4,2 m
Gesamthöhe max. 9,0 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut.

Der Bezugspunkt der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses darf maximal $\pm 0,5$ m vom höchsten natürlichen Geländepunkt am jeweiligen Hauptgebäude abweichen.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1** Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2** Im WA sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1** Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar (Schwaben) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- 5.2** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Im WA sind Doppelhäuser mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.3 Dächer

Zulässig sind bei Hauptgebäuden geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm- und Zeldächer) mit einer Dachneigung von 15°- 45°.

6.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zugelassen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Der Mindestabstand vom First muss 1,0 m und vom Ortgang 1,5 m betragen.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über Oberkante Fahrbahn hinausragen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind ausgehend vom öffentlichen Raum mit Sträuchern und /oder Hecken zu hinterpflanzen.

Der geplante Spielplatz ist einzufrieden.

Angrenzend an die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

6.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 VERKEHR

7.1 Erschließung

Die Zufahrten zu den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich von der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus zugelassen. Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Aichacher Straße (St 2047) sind nicht zulässig.

8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig; diese dürfen max. $\pm 0,25$ m von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses abweichen.

Darüber hinaus sind Abgrabungen zur natürlichen Belichtung der Kellerräume bzw. zur externen Erschließung der Kellerräume zulässig.

9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

9.1 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht

möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken in Form von Zisternen vorzusehen. Auch kann in diesem Fall das unverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

- 9.2** Gemäß Planzeichnung ist eine Entwässerungsmulde (Breite 1,5 m; Tiefe 0,3 m) im Westen des Plangebietes zur gesammelten Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser mit Anschluss an das geplanten Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Fläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Mulde ist von Seiten der Gemeinde zu errichten und vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und von Verbuschung freizuhalten.
- 9.3** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

- 10.2** Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- 10.3** Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.4 Öffentliche Grünflächen

Alle bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Im Südosten, am Tiefpunkt des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken als Erdbecken mit flach geneigter Böschung auszubilden. Die Fläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen.

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Artenliste (Pkt. E1) und Planzeichnung mit heimischen Laubbäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen (regionaltypische Sorten) zu bepflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Daneben ist eine lockere Strauchpflanzung in Form von Strauchgruppen gemäß der Planzeichnung vorzunehmen. Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens fünf heimischen Sträuchern gemäß Artenliste (Pkt. E1) zusammen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

10.5 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen, im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Artenliste (Pkt. E1) pro Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand hat mindestens 10 m zu betragen. Zudem ist gemäß Artenliste (Pkt. E1) eine lineare Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

10.6 Private Grundstücksfläche

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche gemäß Artenliste (Pkt. E1) ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die Pflanzung auf den privaten Grünflächen ist hierfür anrechenbar.

10.7 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

10.8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Es sind 4 Fledermauskästen (1 Großraumkasten und 3 Flachkästen) sowie 6 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel (2 mit einer Fluglochweite von 26 mm, 2 mit einer Fluglochweite von 32 mm und 2 mit ovalem Loch (auch Doppelloch) für Feldsperling) auf der öffentlichen Grünfläche anzubringen.

11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 9 Abs.1a BauGB werden für den Eingriff im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Baar Nr. 27 „Baugebiet Zeintl“ eine Ausgleichsfläche einschließlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 8.283 m² erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche, außerhalb des Plangebietes (Flur-Nr. 318/1 (TF), Gemarkung Heimpersdorf). Eigentümer der Fläche ist die Gemeinde Baar (Schwaben).

Entwicklungsziel: Schaffung eines Lebensraumes für Amphibien und Libellen.

Herstellungsmaßnahmen:

Sämtliche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes durchzuführen.

- Zellerbächlein:
 - Grabenaufweitung (einseitig). Die Neugestaltung der Uferzone hat unter Berücksichtigung des vorhandenen Fischbestandes zu erfolgen.
 - Einbau von Störstellen in regelmäßigen Abständen.
 - Anlegen von Staudenfluren (Mädesüß-Staudenfluren) im Uferbereich des Zellerbächleins.
- Neuanlage von zwei Kleingewässern mit einer Tiefe von bis zu 1 m und einer Mindestfläche von 450 m². Die Uferbereiche, besonders im Norden und Westen sind flach auszubilden.

Hinweis:

Die Anlage der Kleingewässer erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

- Ausbildung einer 2-reihigen Strauchhecke entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweges mit einer vorgelagerten Krautschicht im Süden.
- Anlegen einer extensiven Feuchtwiese.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach In-Kraft-treten des Bebauungsplanes durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E2) unter Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Entwicklungsmaßnahmen:

Die extensive Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen (empfohlen wird die Verwendung eines Balkenmähers). Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Aufkommende Rohrkolben- und Schilfbestände sind in regelmäßigen Abständen zu entfernen. Das geschnittene Pflanzmaterial ist einige Tage am Ufer zu belassen, bevor es vollständig von der Fläche zu entfernen ist.

Die Strauchhecke ist abschnittsweise, jedoch nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge, alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zusetzen. Geeignete Gehölze sind als Überhälter zu belassen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Pflegeeingriff ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Charakter der Pflanzung muss gewahrt bleiben. Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Die folgenden immissionsschutzfachlichen Festsetzungen gelten für die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:

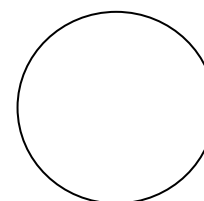
Beim Neubau und der Änderung von Wohnnutzungen ist durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ der rechnerische Nachweis zu führen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm eingehalten sind. Die Berechnungen zur Ermittlung der dem Schallschutznachweis nach DIN 4109 zugrundeliegenden „maßgeblichen Außenpegel“ der Straßenverkehrsgeräusche der Staatstraße 2047 sind dem Schallschutznachweis nach DIN 4109 beizufügen.

Die für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenster von Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern sind auf die der Aichacher Straße (Staatstraße 2047) abgewandte Fassadenseite zu orientieren. Soweit dies nach Ausschöpfung aller planerischen Maßnahme nicht möglich ist, können die Fenster dieser Räume ausnahmsweise vollständig in Richtung Aichacher Straße orientiert werden. Die entsprechenden Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer sind dann vollständig mechanisch zu be- und entlüften. Dabei ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern dieser Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Dies ist durch Vorlage eines Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-6 DIN 1946-6, „Raumluftechnik: Lüftung von Wohnungen“ zu belegen. In dem Lüftungskonzept ist zu berücksichtigen, dass die Fenster der zur Staatstraße 2047 orientierten Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer nachts auch bei „Nennlüftung“ nicht zur Raumlüftung geöffnet werden dürfen und geschlossen zu halten sind.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Baar Nr. 27 „Baugebiet Zeintl“ und die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Baar Nr. 20 „Erweiterung Elendweg“ treten mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

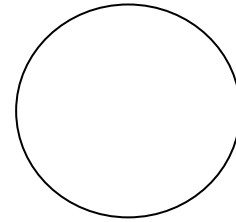
Gemeinde Baar (Schwaben), den ____ . ____ . ____



Leonhard Kandler, Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt am ____ . ____ . ____



Leonhard Kandler, Erster Bürgermeister

Siegel

Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für

Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner

Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0

Fax: 0821 / 508 93 78 52

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL
Alexandra Koller

.....
Dipl.-Ing. Werner Dehm
Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

* *Gehölze, die bevorzugt für die Verwendung im Bereich des Regenrückhaltebeckens geeignet sind*

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm.

(Pflanznamen bot./dt.)

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| - <i>Acer campestre</i> | (Feldahorn) |
| - <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| - <i>Fraxinus excelsior</i> * | (Gewönl. Esche) |
| - <i>Prunus avium</i> | (Vogelkirsche) |
| - <i>Prunus padus</i> * | (Traubenkirsche) |
| - <i>Quercus robur</i> `Fastigiata` | (Stieleiche) |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | (Vogelbeere) |

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

(Pflanznamen bot./dt.)

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - <i>Prunus avium</i> , in Sorten | (Kirschbaum) |
| - <i>Malus sylvestris</i> , in Sorten | (Apfelbaum) |
| - <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | (Birnenbaum) |
| - <i>Juglans regia</i> , in Sorten | (Walnuss) |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

(Pflanznamen bot./dt.)

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| - <i>Cornus mas</i> | (Kornelkirsche) |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| - <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuß) |
| - <i>Euonymus europaeus</i> * | (Gewönl. Pfaffenhütchen) |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | (Gewönl. Heckenkirsche) |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | (Gewönl. Liguster) |
| - <i>Prunus padus</i> | (Trauben-Kirsche) |
| - <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| - <i>Sambucus nigra</i> * | (Schwarzer Holunder) |
| - <i>Viburnum opulus</i> * | (Gewönl. Schneeball) |

E 2 Artenliste Ausgleichsfläche

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

(Pflanznamen <i>bot./dt.</i>)	
- <i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
- <i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
- <i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
- <i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
- <i>Euonymus europaeus</i>	(Gewönl. Pfaffenhütchen)
- <i>Lonicera xylosteum</i>	(Gewönl. Heckenkirsche)
- <i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewönl. Liguster)
- <i>Prunus padus</i>	(Trauben-Kirsche)
- <i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
- <i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
- <i>Salix in Sorten</i>	(Weide)
- <i>Viburnum opulus</i>	(Gewönl. Schneeball)

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Baar (Schwaben) (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann 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-A 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.

E 4 Nutzung von Zisternen für Brauchwasserzwecke

Bei der Nutzung von Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) ist Folgendes zu beachten:

- Bau und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gemäß DIN 1988 mit einem Schild -Kein Trinkwasser- zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme 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.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: „Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!“

E 5 Grundwasser

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.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

E 6 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung des Plangebietes kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem Starkregenereignis schadlos um die Bauflächen abgeführt werden kann.

Das Rückhaltebecken ist gegen unkontrolliertes Überlaufen zu sichern und den Überlauf einer ausreichenden Vorflut zuzuführen.

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

E 7 Bodendenkmäler

An das Plangebiet grenzen im Westen und Norden folgende Bodendenkmäler an:

- *Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*
Inv.Nr. D-7-7431-0074
Flur-Nr. **143** [Gmkg. Oberbaar]
- *Reihengräber des Frühmittelalters.*
Inv.Nr. D-7-7431-0238
Flur-Nr. 94, 94/2, 95, 95/1, 95/2, 96, 96/1, 97, 102, 110, 110/1, 111/7, 112/1, 112/2, 112/3, 112/4, 112/7, 112/8, 112/9, 122, **145** [Gmkg. Oberbaar]

Bis zum Abschluss des denkmalschutzrechtlichen Verfahrens gilt weiterhin die Erlaubnispflicht für Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich gemäß Art. 7,1 BayDSchG.

Darüber hinaus muss weiterhin bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Dies gilt insbesondere im Bereich der Bauverbotszone im Osten bzw. Nordosten des Vorhabengebietes. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

Artikel 8 Abs. 1 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.

Artikel 8 Abs. 2 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 8 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

E 9 Abwehrender Brandschutz

Um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen gewährleisten zu können, sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) -Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung). Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge ist dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

E 10 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.