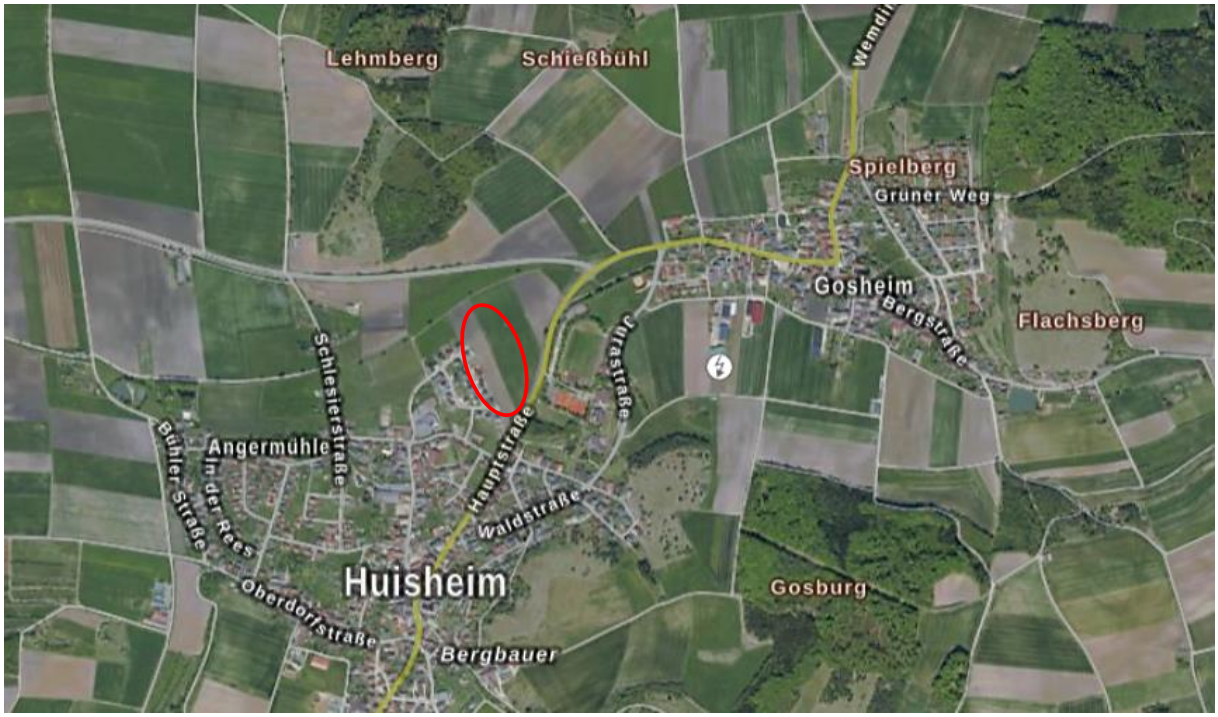
Gemeinde Huisheim

Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“



Luftbild aus: BayernAtlas-plus – Geoportal des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Anerkannt: ***Gemeinde Huisheim, den _____***

_____

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Plandatum: ***20.03.2024***

Inhalt

I. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerke

II. Textteil

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

B: Örtliche Bauvorschriften

C: Hinweise

III. Begründung

Planzeichenerklärung

A1 BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

A2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB + §16-21 BauNVO)*

I+D / II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
(0,6)	Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach
VPD	versetztes Pultdach

A3 NUTZUNGSSCHABLONE *(§ 16 BauNVO)*

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

-Dachform/Dachneigung
-Höchstmaß Wand- und Firsthöhe = siehe textliche Festsetzungen

A4 BAUWEISE, BAUGRENZEN *(§ 9 Abs.1, Nr. 1 und 2 BauGB + § 22+23 BauNVO)*

o = offene Bauweise

- Baugrenze für Gebäude
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze für Gebäude und Garagen

A5 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE

- Öffentliche Grünfläche "Baugebietseinbindung"
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
- PG Private Grünfläche
- Pflanzgebote (Baum zu pflanzen)
- Pflanzgebote (Hecke zu pflanzen)

A6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A7 ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- 336 Flurstücksnummern
- ② Parzellennummer
- Anbauverbot bzw. Anbaubeschränkung: Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m verboten und 40 m beschränkt
- Gewässer außerhalb des Geltungsbereichs
- geplante Trafostation
- P Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen - Lage unverbindlich

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II - 2. Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Huisheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II - 2. Änderung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechts-folgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Huisheim, den _____

_____

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gemeinde Huisheim
Bebauungsplan
"Kapellenfeld II - 2. Änderung"

Planstand: 20. März 2024

M 1 : 1000

Auftraggeber:

Gemeinde Huisheim
Hauptstraße 10
86685 Huisheim

Planverfasser:

HPC
Für die Umwelt. Für die Menschen.

HPC AG
Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“ der Gemeinde Huisheim, Landkreis Donau-Ries

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:

Die Gemeinde Huisheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und des 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, den Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“ mit integriertem Grünordnungsplan.

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der HPC AG ausgearbeiteten Planzeichnung Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 20.03.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Aufhebung überplanter Bebauungspläne

Der mit dem Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“ überplanten Bereiche des Bebauungsplans „Kapellenfeld“ und „Kapellenfeld – 1. Änderung“ verlieren in dem überplanten Bereich seine Rechtsgültigkeit.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

A 2.1 Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet gilt GRZ = 0,4 als Obergrenze.

A 2.2 Geschossflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet gilt GFZ = 0,6 als Obergrenze.

A 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Bei Häusern mit einer Dachneigung von 38° bis 48° muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II = I + D), bei Häusern mit einer Dachneigung von 12° bis 30° sind zwei Vollgeschosse möglich.

A 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Oberkante Fertigfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bei Wohngebäuden Erdgeschoss muss mindestens 0,25 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt die Traufhöhe. Dies entspricht dem Maß Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für II = I + D gilt: Wandhöhe = 4,7 m (als Höchstmaß)

Für II gilt: Wandhöhe = 6,7 m (als Höchstmaß)

Firsthöhe

Die Firsthöhe entspricht der Gesamthöhe des Gebäudes und ist das Maß Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).

Es gilt: Gesamthöhe = 10,5 m (als Höchstmaß)

A 2.5 Nutzungsschablone

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in einer Nutzungsschablone jeweils für WA 1 und WA 2 dargestellt.

A 3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

A 3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

A 3.2 Zulässige Haustypen

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zurückgesetzt sein. Ergänzend hierzu werden in der Planzeichnung Baufenster für Garagen („Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“) festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen nur Garagen und Carports unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs. 7 der BayBO errichtet werden.

Ausgenommen von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 der BayBO sind Grenzgaragen, deren natürliche Geländeoberfläche tiefer liegt als die Erschließungsstraße. Die mittlere Wandhöhe darf hier maximal 3,0 m über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Mitte der straßenseitigen Garagenbreite.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Anlagen, welche nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 4 Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen festgesetzt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, etc.) ist unverbindlich.

Die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Geltungsbereich verlaufen 2,5 m breite Gehwege zur Verbindung des Baugebiets mit der freien Landschaft.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke zu dulden.

A 5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

A 6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

A 6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseinbindung“ ausgewiesen. Im Nord-Osten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen, z.B. als Beitrag zur Funktionserfüllung (Anlage von Wegen, Spielgeräte, etc.) zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit ausschließlich einheimischen Arten gemäß der Pflanzenauswahl 6.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Zwischenbereich sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones / einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 30%) zu blütenreichen Saumstreifen zu entwickeln.

Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig entsprechend der Pflanzenauswahl (siehe 6.4) zu ersetzten. Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen beendet sein.

A 6.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Die Festsetzung dient der dauerhaften Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage von Stellplätzen, Carports, Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) nicht zulässig.

Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A 6.3 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 500 m² ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzliste A) oder Obstbaum gemäß Pflanzliste B (siehe Pflanzenauswahl) oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.

A 6.4 Pflanzenauswahl

Pflanzenliste A: Bäume I. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm in 1,0 m Höhe gemessen

Arten:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Salix alba	Silber-Weide
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenliste B: Bäume II. Ordnung

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm in 1,0 m Höhe

Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
	Betula pendula	Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus tominalis	Mehlbeere

Obstbäume nach Wahl (nur Hochstämme bewährter Sorten)

Pflanzenliste B: Bäume III. Ordnung und Großsträucher

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Arten:	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A 7 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

A 8 Zeichnerische Hinweise

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise zur Herkunft der digitalen Plangrundlage, zur Darstellung bestehender und geplanter Grundstücksgrenzen gegeben.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

B 1 Abstandsflächen

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

B 2 Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)

B 2.1 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung

Dachformen sind entsprechend dem Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) zulässig.

Im WA 1 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig.

Im WA 2 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig, wenn ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (II = I + D), ansonsten Satteldächer (SD), versetzte Pultdächer (VPD) oder Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 12° bis 30°.

Bei Doppelhäusern sind dieselbe Dachform und Dachneigung für alle aneinander angebauten Häuser zu wählen.

Die Wohngebäude, wie Wohn- und Betriebsgebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Dachdeckungen zu errichten.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile, wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³, sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

B 2.2 Dachaufbauten / Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dächern einer Dachneigung ab 38° zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 60% der Gesamtfirstlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Dachneigung des Hauptdaches ist bei Zwerchgiebel und -häuser beizubehalten. Die Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m tief sein.

Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig (gemessen senkrecht zur Dachfläche).

B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 4 BayBO

B 3.1 Stellplätze

Vor der Garage sind Stellplätze vorzusehen. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Beläge, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnlich) auszuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

B 3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Reine Schotter- und Steingärten und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

B 3.3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs sind nur bis maximal 0,8 m zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich von Wohngebäuden bzw. Terrassen und die Anpassung an die Straßenhöhe.

B 4 Gestaltung von Einfriedungen gem. Art. 81, Abs. 1, Pkt. 5 BayBO

Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ab Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder Gelände zulässig.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m ab Oberkante Gelände zulässig.

Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind:

- Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Einfriedung ist ein Sockel bis 20 cm Gesamthöhe zulässig. Zusätzlich sind Sockel bis 20 cm Gesamthöhe im Bereich zwischen den Parzellen 36 – 38 und der Staatsstraße St 2384 zulässig.
- Einfriedungen zur Befestigung der Zufahrt zur Garage / Carport / Stellplätze an der Grundstücksgrenze zwischen zwei Grundstücken. Die Befestigung darf maximal die Höhe der Zufahrt haben, Sockel sind nicht erlaubt. Die Befestigung muss außerhalb der Baugrenze im straßenabgewandten Bereich, als Böschung oder terrassenförmige Natursteinmauer angelegt werden. Die Natursteinmauer ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,80 m zulässig, wobei diese aus 2 Stufen mit je maximal 0,40 m hohen und minimal 0,50 m tiefen Stufen zu gestalten ist.
- Einfriedungen angrenzend zum Baugebiet „Kapellenfeld“ der Parzellennummern 30 – 35. Der Höhenunterschied zwischen den Baugebieten kann durch eine Böschung überwunden werden oder durch eine terrassenförmige Natursteinmauer. Die Natursteinmauer ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,80 m zulässig, wobei diese aus 2 Stufen mit je maximal 0,40 m hohen und minimal 0,50 m tiefen Stufen zu gestalten ist.

Für lebende Einfriedungen (Hecken) gelten nachbarrechtliche Grenzabstände (u.a. „Grenzabstand von Pflanzen“ Art. 47 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

C HINWEISE

C 1 Hinweis zum Auffinden von Bodendenkmälern

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhaben-trägern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. 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).

C 2 Hinweis auf Immissionen und Emissionen

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen). Diese sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Für Eigentümer der süd-östlich gelegenen Grundstücke wird empfohlen geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Durch die Staatstraße St2384 entsteht laut der Zählung der Verkehrsbelastung von 2015 ein vergleichsweise moderater Emissionspegel. Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden durch den geplanten Abstand von 20 m der Baugrenze voraussichtlich eingehalten. Für Eigentümer der westlich gelegenen Grundstücke wird empfohlen die bestehenden Emissionspegel zu berücksichtigen und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Das Gemeinde- und Sportzentrum Huisheim kann Lärm während des Betriebs verursachen. Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) werden durch den seltenen Betrieb, dem geplanten Abstand und der vorhandenen und geplanten Eingrünung voraussichtlich eingehalten. Für Eigentümer der westlich gelegenen Grundstücke wird empfohlen die bestehenden Emissionspegel zu berücksichtigen und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

C 3 Hinweise auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen

Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:

a) uneingeschränkte Anerkenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften. Kenntnisnahme der Hinweise sowie der Begründung.

b) Haftungsausschluss der Gemeinde Huisheim für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

C 4 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

C 5 Hinweise zum Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt (§7 Abs.2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§44 Abs.1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. Unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme muss geprüft werden, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z.B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten.

C 6 Hinweise zum Baugrund

Für konkrete Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens dringend empfohlen.

C 7 Hinweise zum 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 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

C 8 Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

<u>Grundwasser / Schichtenwasser</u>

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).

<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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.

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 Niederschlags-wasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Dies trifft insbesondere für Niederschlagswasser zu, das von Flächen stammt, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Angergraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Huisheim (Entwässerungssatzung - EWS -) ist zu berücksichtigen.

<u>Drainagen</u>

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

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen

C 9 Hinweis zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von den Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini- Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.“

C 10 Hinweise zu Altlasten und vorsorgenden Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutz-behörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen."

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.

C 11 Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Socke/höhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Gemeinde Huisheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“

Begründung

Anerkannt: **Gemeinde Huisheim**

.....

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: **HPC AG Harburg (Schwaben)**

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Plandatum: **20.03.2024**

1. Erfordernis der 2. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kapellenfeld II" liegt nördlich der Ortsmitte von Huisheim, westlich der Sportanlagen und ist eine Erweiterung des Baugebiets „Kapellenfeld“ in Richtung Nordosten. Die Gemeinde Huisheim hat 2021 den Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ zur Bereitstellung von Wohnraum für die bauwilligen Bürger aufgestellt. Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ schließt an den ersten Abschnitt des Wohngebiets „Kapellenfeld“ an. Die 19 Baugrundstücke dieser Erweiterung wurden zur Schaffung von Wohnraum geplant, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt wurden und die Bebauung entsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde erforderlich, da aufgrund der eingegangenen Baugesuche deutlich wurde, dass die örtliche Bauvorschrift B2.1 „Dachformen und Dachneigungen“ für Garagen und untergeordnete Nebengebäude nicht eindeutig festgesetzt sind und zusätzliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden sollen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 2. Änderung“ modifiziert die Festsetzungen für Grenzgaragen, die maximal zulässige Höhe für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Gestaltung von Einfriedungen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kapellenfeld II – 2. Änderung“ besteht bereits der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ von 2021. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Kapellenfeld – 2. Änderung“ verliert der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ für den durch die 2. Änderung des Bebauungsplans geänderten Bereich seine Gültigkeit.

Für das Planungsgebiet liegen örtliche Bauvorschriften vor, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

2.2. Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, durch die Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 (2) BauGB, die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Gemäß § 13 (3) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

3. Planinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

3.1. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die textliche Festsetzung A 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche wurde dahingehend geändert, dass folgende Ausnahme zu der Abstandsflächenregelung festgesetzt wurde:

„*Ausgenommen von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 7 der BayBO sind Grenzgaragen, deren natürliche Geländeoberfläche tiefer liegt als die Erschließungsstraße. Die mittlere Wandhöhe darf hier maximal 3,0 m über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Mitte der straßenseitigen Garagenbreite*.“

Durch die topographischen Gegebenheiten im Baugebiet „Kapellenfeld II“ gibt es Grundstücke, bei denen die Erschließungsstraße den höchsten Punkt des Grundstückes darstellt. Da das natürliche Gelände abfällt ist davon auszugehen, dass Auffüllungen im erlaubten Umfang vorgenommen werden. Das natürliche Gelände ist somit als Orientierung für die mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen nicht geeignet. Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe für die Abstandsregelung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO ist in diesen Fällen die Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Garagenmitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Änderung stehen keine nachbarrechtlichen Belange grundsätzlich

entgegen, da davon auszugehen ist, dass der Nachbar die gleiche Situation hat und das Gelände ebenfalls entsprechend auffüllt.

3.2. Örtliche Bauvorschriften

Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen

Die textliche Festsetzung B 3.3 Aufschüttungen / Abgrabungen wurde dahingehend geändert, dass die maximal zulässige Veränderung von 1,0 m auf 0,8 m reduziert wurde.

Grundsätzlich sollte das Niveau der natürlichen Geländeoberfläche erhalten werden, um an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen. Durch die topographischen Gegebenheiten ist in einigen Bereichen eine Anpassung der natürlichen Geländeoberfläche angemessen. Um durch die Veränderungen der Geländehöhen keine Beeinträchtigungen bzw. Schäden auf Nachbargrundstücken zu verursachen, wird die maximale Höhe der Aufschüttungen bzw. Abgrabungen auf 0,8 m festgesetzt. Größere Abweichungen würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen. Ausgenommen davon ist der Bereich von Wohngebäuden einschließlich Terrassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

Einfriedungen

Die textliche Festsetzung B 4 wurde dahingehend geändert, dass folgende Ausnahmen bei der Gestaltung der Einfriedung zugelassen werden:

- *„Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Einfriedung ist ein Sockel bis 20 cm Gesamthöhe zulässig. Zusätzlich sind Sockel bis 20 cm Gesamthöhe im Bereich zwischen den Parzellen 36 – 38 und der Staatsstraße St 2384 zulässig.*
- *Einfriedungen zur Befestigung der Zufahrt zur Garage / Carport / Stellplätze an der Grundstücksgrenze zwischen zwei Grundstücken. Die Befestigung darf maximal die Höhe der Zufahrt haben, Sockel sind nicht erlaubt. Die Befestigung muss außerhalb der Baugrenze im straßenabgewandten Bereich, als Böschung oder terrassenförmige Natursteinmauer angelegt werden. Die Natursteinmauer ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,80 m zulässig, wobei diese aus 2 Stufen mit je maximal 0,40 m hohen und minimal 0,50 m tiefen Stufen zu gestalten ist.*
- *Einfriedungen angrenzend zum Baugebiet „Kapellenfeld“ der Parzellennummern 30 – 35. Der Höhenunterschied zwischen den Baugebieten kann durch eine Böschung überwunden werden oder durch eine terrassenförmige Natursteinmauer. Die Natursteinmauer ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,80 m zulässig, wobei diese aus 2 Stufen mit je maximal 0,40 m hohen und minimal 0,50 m tiefen Stufen zu gestalten ist.“*

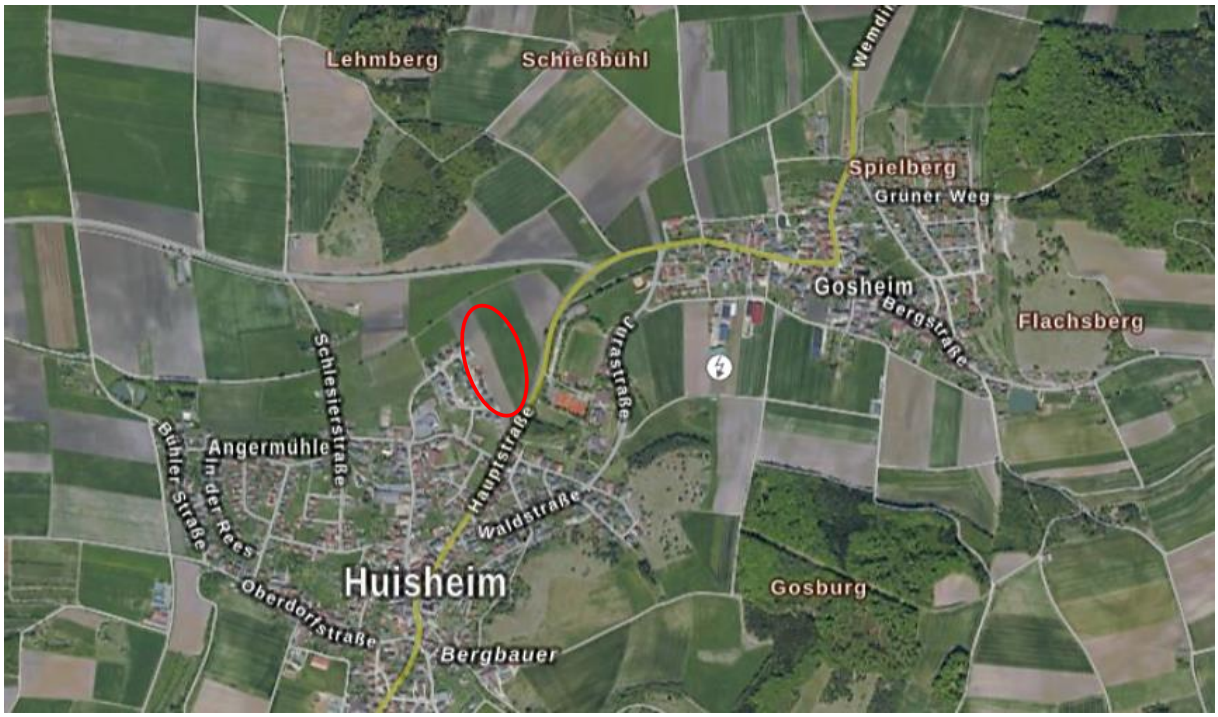
Die Gestaltung der Einfriedung wurde aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Baugebiet „Kapellenfeld II“ angepasst. Es ist weiterhin eine Durchgängigkeit für Kleintiere möglich, gleichzeitig wurde die Möglichkeit geschaffen, Vorkehrungen zu treffen, um einen Absturz bzw. ein Abrutschen von Erdreich auf das Nachbargrundstück zu verhindern.

4. Hinweise zur Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ gilt - abgesehen von den Änderungen der 1. und 2. Bebauungsplanänderung - weiterhin.

Gemeinde Huisheim

Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 1. Änderung



Luftbild aus: BayernAtlas-plus – Geoportal des Bayerischen Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Anerkannt: ***Gemeinde Huisheim, den _____***

_____

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Plandatum: ***26.10.2022***

Inhalt

I. Verfahrensvermerke

II. Textliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

III. Begründung

I. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Huisheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

II. Textliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Huisheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung - BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, den Bebauungsplan „Kapellenfeld II – 1. Änderung“.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ werden wie folgt ergänzt:

B2 Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs. 1, Pkt. 1 BayBO)

B2.1 Dachform und Dachneigung

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile, wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³, sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

III. Begründung

1. Erfordernis der 1. Änderung

Die Gemeinde Huisheim hat 2021 den Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ zur Bereitstellung von Wohnraum für die bauwilligen Bürger aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde erforderlich, da aufgrund der eingegangenen Baugesuche deutlich wurde, dass die örtliche Bauvorschrift B2.1 „Dachformen und Dachneigungen“ für Garagen und untergeordnete Nebengebäude nicht eindeutig festgesetzt sind und zusätzliche Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden sollen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kapellenfeld II – 1. Änderung“ besteht bereits der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ von 2021. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Kapellenfeld – 1. Änderung“ verliert der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ für den durch die 1. Änderung des Bebauungsplans geänderten Bereich seine Gültigkeit.

Für das Planungsgebiet liegen örtliche Bauvorschriften vor, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

2.2. Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, durch die Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 (2) BauGB, die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt. Gemäß § 13 (3) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

3. Planinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

3.1. Örtliche Bauvorschriften

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für untergeordnete Nebengebäude und Garagen werden durch die Ergänzung in den örtlichen Bauvorschriften eindeutig festgeschrieben und an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Kapellenfeld“ angepasst. Dies ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Gestaltung dieser Dächer, ein verträgliches Ortsbild bleibt dennoch gewahrt.

4. Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ gilt - abgesehen von den Änderungen der 1. Bebauungsplanänderung - weiterhin.

Gemeinde Huisheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan „Kapellenfeld II“

Begründung

Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

Anerkannt: **Gemeinde Huisheim**

.....

Harald Müller, 1. Bürgermeister

Gefertigt: **HPC AG Harburg (Schwaben)**

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Plandatum: **27.10.2021**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Huisheim umfasst Stand Juli 2021 insgesamt 1.649 Einwohner und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wemding. Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kapellenfeld II" liegt nördlich der Ortsmitte von Huisheim, westlich der Sportanlagen und ist eine Erweiterung des Baugebiets „Kapellenfeld“ in Richtung Nordosten.

Abb. 1 : Lage des Plangebiets „Kapellenfeld II“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ergänzt von HPC durch Baugebiet „Kapellenfeld II“)

Aktuell besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen durch die Nachfrage von bauwilligen Bürgern, die Interesse haben in der Gemeinde Huisheim ihr Eigenheim zu errichten. In der Gemeinde befinden sich aktuell ca. 30 nicht bebaute Bauplätze in privater Hand, diese stehen allerdings der Gemeinde bzw. dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und die Nachfrage kann damit nicht abgedeckt werden. Innerhalb des Ortes stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung, die für eine Innenentwicklung genutzt werden könnten. Die Gemeinde ist bemüht, leerstehende Gebäude und bestehende Baulücken aufzukaufen und als Flächen für die Innenentwicklung zu nutzen. Dazu soll auch das Innenentwicklungskonzept beitragen, dessen Aufstellung der Gemeinderat aktuell beschlossen hat und welches durch das Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach erarbeitet wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kapellenfeld II“ schließt an den ersten Abschnitt des Wohngebiets „Kapellenfeld“ an. Die 19 neuen Baugrundstücke dieser Erweiterung dienen der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung entsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Eine weiter verdichtete Bauweise am Ortsrand entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und würde Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit sich bringen. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und der damit verbundene Flächenverbrauch muss nach Abwägung aller Belange unvermeidbar in Kauf genommen werden.

2. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kapellenfeld II" umfasst einen Großteil der Flurnummer 360 und eine Teilfläche der Flurnummer 1965 der Gemarkung Huisheim. Er wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Huisheim, dem bestehenden Bauflächenbedarf und einer angemessenen Erschließung des Gebietes abgegrenzt. Die als landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Abb. 2 : Lage der Flurnummern 360 und 1966 des geplanten Bebauungsplans „Am Kapellenfeld II“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ des Bebauungsplans „Kapellenfeld“ überplant. Der Verlauf des Wegs und die Lage der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird im Zuge der Planung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ angepasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Im Gemeindegebiet Huisheim besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven gedeckt werden kann. Aufgrund des mangelnden Angebots an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt das Baugebiet „Kapellenfeld II“ in Betracht. Für das Baugebiet spricht, dass der Standort an ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet anschließt und für die Gemeinde unmittelbar verfügbar ist. Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets ist für die Gemeinde technisch gut und wirtschaftlich sinnvoll zu bewältigen.

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnut-

zungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,1 ha. Die Wohnbaufläche umfasst ca. 1,44 ha, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die tatsächlich überbaute Fläche beträgt somit ca. 0,57 ha. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB, wonach maximal 1,0 ha überbaut werden dürfen, ist somit erfüllt. Die Regelungen nach § 13a BauGB finden entsprechend Anwendung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Umfeld des Plangebiets. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Auch wenn die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans entfällt, ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert. Die Vermeidung und Verminderung möglicher Eingriffe sowie die Gestaltung der Ortsränder bleiben wichtige städtebauliche Ziele. Die Naturschutzbehörde wird zu den Belangen des Arten-, Biotop- und Landschaftsschutzes am Verfahren beteiligt.

Auch der Bebauungsplan nach §13b ist als Teil einer geordneten räumlichen Entwicklung grundsätzlich aus der übergeordneten Planung zu entwickeln und in diese zu integrieren. Die Ziele der Raumordnung und die Belange der Regionalplanung sind als übergeordnete Planungen bei der Planaufstellung nach §13b BauGB zu berücksichtigen.

Auch wenn die städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet im Plangebiet dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entspricht, kann das geplante Baugebiet nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (vgl. Abbildung 3). Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

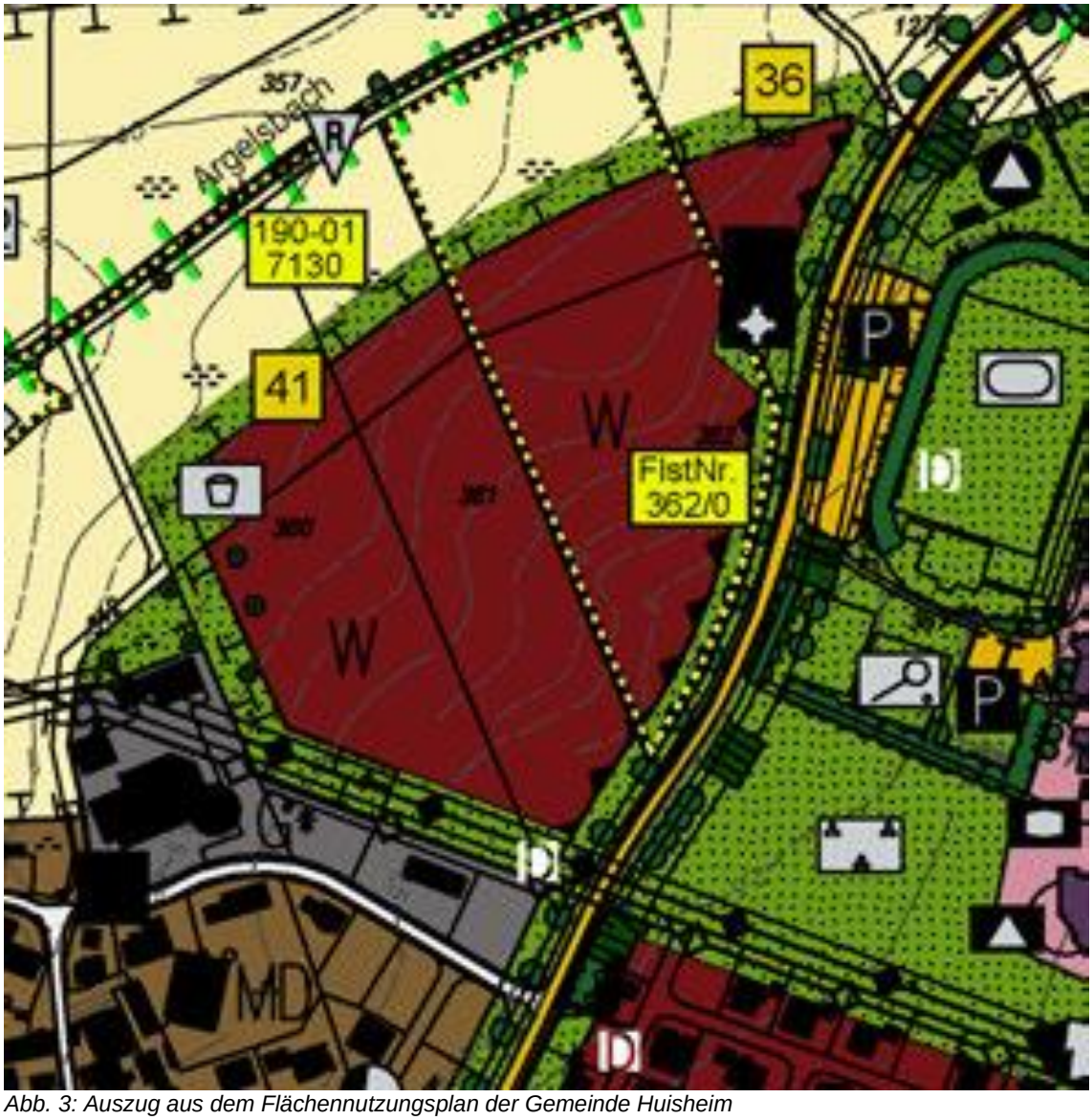


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Huisheim

3.2. Immissionsschutz, Emissionsschutz

Durch die landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind zu dulden, da die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden sollen.

Die westlich vorbeiführende Staatstraße St2384 hat ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.916 KFZ-Gesamtverkehr pro Tag[1] (Schwerverkehr: 105 KFZ pro Tag) was auf einen vergleichsweisen moderaten Emissionspegel hindeutet. Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden durch den geplanten Abstand zwischen dem Straßenrand der Staatsstraße (ca. 20 m) und der vorgesehenen Eingrünung und Gehweg voraussichtlich eingehalten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Straße sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung des gesamten Baugebiets (einschließlich geplante Erweiterung Richtung Osten) ist außerdem eine Verlegung der Ortsdurchfahrt vom derzeitigen Standort in Richtung Norden geplant. Die dadurch bedingte Geschwindigkeitsreduzierung bewirkt eine zusätzliche Verringerung der Verkehrslärmbeeinträchtigung.

[1] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Verkehrsmengenkarte 2015 (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de)

Die an die Straße angrenzenden Anlieger wurden auf den zu erwartenden Emissionspegel hingewiesen, möglichen Immissionen kann durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Nordöstlich des geplanten Baugebiets befindet sich das Gemeinde- und Sportzentrum von Huisheim. Das Baugebiet Kapellenfeld II rückt geringfügig näher an die Spotanlagen heran. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass eine hinreichende Lärmminderung besteht und die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BlmSchV) eingehalten werden können. Auf die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung wird aus folgenden Gründen verzichtet:

1. Das geplante Baugebiet „Kapellenfeld II“ schließt an ein bestehendes Baugebiet an. Bisher gab es von den Anwohnern keine Beschwerden über das Gemeinde- und Sportzentrum.
2. Die Entfernung zwischen der nächsten Bebauung des Plangebiets zum Sportplatz beträgt ca. 120 m, zum Tennisplatz ca. 100 m.
3. Zwischen Sportanlage und Plangebiet verläuft die Staatsstraße ST 2384 mit einer Anbauverbotszone von 20 m. Im Diesem Bereich erfolgt eine dichte Bepflanzung, welche sich lärmmindernd auswirken wird.
4. Auf der Ostseite des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit einer dichten Heckenbepflanzung vorgesehen, welche sich ebenfalls lärmmindernd auswirken wird.
5. Auch die Sportanlagen einschließlich der Parkplätze sind mit einer dichten, lärmmindernden Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern umgeben.
6. Der eigentliche Sportbetrieb auf dem Gelände mit entsprechenden Immissionen erfolgt in der Regel außerhalb der Ruhezeiten. Veranstaltungen sind selten.

Anlieger werden auf den zu erwartenden Emissionspegel hingewiesen, möglichen Immissionen kann durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

3.3. Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB sind zu beachten.

Aufgrund der bestehenden Struktur- und Habitatausstattung (Ackerflächen) in der Umgebung des Plangebiets ist ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten (wie Feldlerche) möglich. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten konnte auf der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kapellenfeld“ an mehreren Beobachtungstagen im Frühjahr / Sommer 2021 jedoch nicht festgestellt werden (siehe Anlage 1). Zudem bleiben im landwirtschaftlichen geprägten Umfeld des Plangebiets umfangreiche Lebensräume für bodenbrütende Vogelarten erhalten. Ersatzmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Durch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zur Baugebietseingrünung werden neue Habitatstrukturen geschaffen.

Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden einzuhalten.

3.4. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Daher ist die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Dennoch werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen z.B. durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten umgesetzt. Das Baugebiet wird durch standortheimische Hecken und Bäume eingegrünt.

3.5. Wasserrecht

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich. Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von

Niederschlagswasser bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) nicht herangezogen werden kann.

3.6. Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben AWV gewährleistet.

3.7. Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmäler oder sonstige dem Denkmalschutz unterliegende Flächen oder Objekte.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-7-79-167-6 „Marienkapelle“. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich einige Bodendenkmäler, daher könnten sich ohne weiteres bislang unentdeckte Bodendenkmäler im Plangebiet befinden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

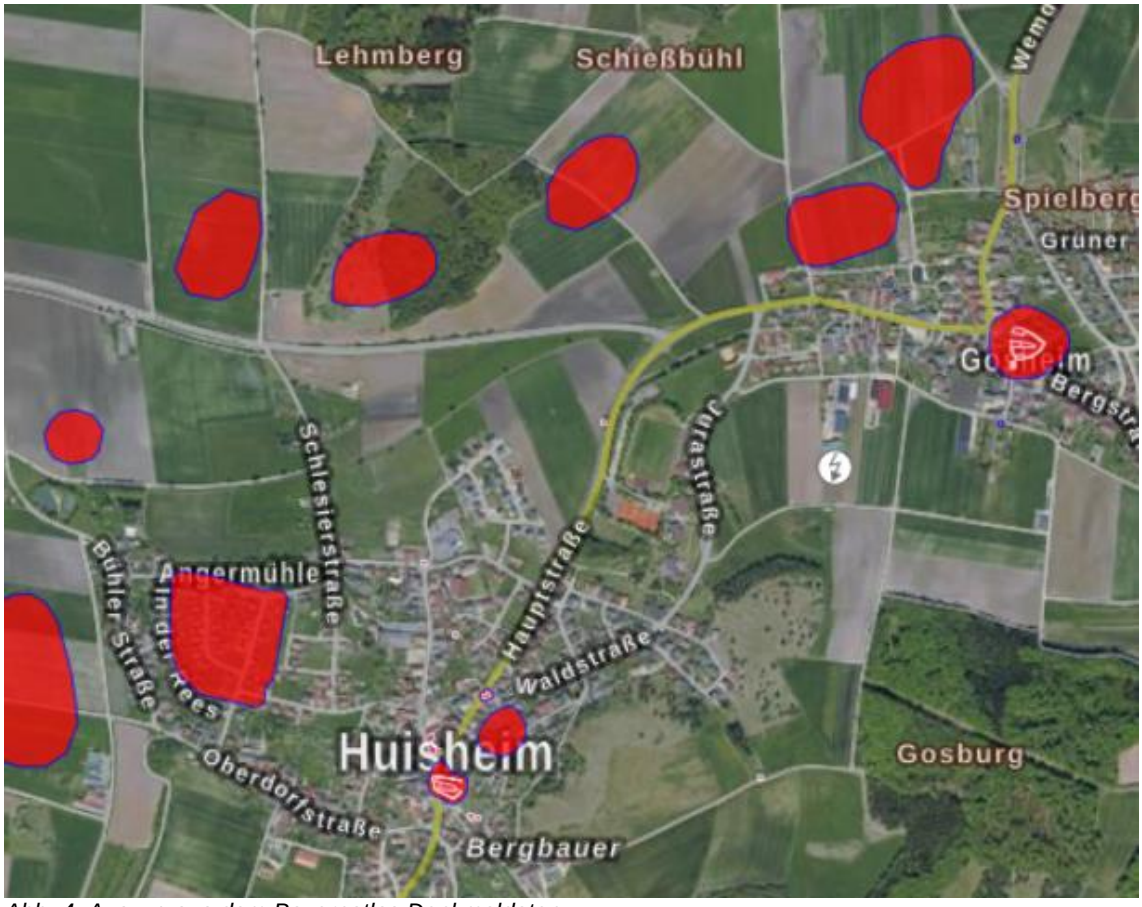


Abb. 4: Auszug aus dem Bayernatlas Denkmaldaten

4. Tangierende sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen der Gemeinde, welche das Vorhaben tangieren oder zu sonstigen Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ gliedert sich in einen Textteil mit textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und eine Begründung. Die textlichen Festsetzungen / Satzung des Bebauungsplanes wurde in folgende drei Teile gegliedert:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BauGB)
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise

Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB sind aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.

6. Beschreibung der Planinhalte

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ weist ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO aus. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da diese nicht dem bestehenden Gebietscharakter als Wohngebiet entsprechen, das vordingliche städtebauliche Ziel im Plangebiet ist die Schaffung von Wohnraum.

Ergänzend werden **private Grünflächen** (Baugebietseingrünung), **öffentliche Grünflächen** (innere Durchgrünung, Baugebietseingrünung) sowie die für die Erschließung des Wohngebiets erforderlichen **öffentlichen Verkehrsflächen** ausgewiesen.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt (40 % der überbaubaren Fläche dürfen tatsächlich überbaut werden), die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt (60 % der Grundstücksfläche dürfen sich Geschossfläche in den Vollgeschossen befinden). Die Beschränkung der maximal zulässigen GRZ und GFZ orientiert sich am Bestand, erfolgt zur Wahrung des bestehenden Ortscharakters und gewährleistet ein gesundes Wohnumfeld mit einer guten Durchgrünung des Gebiets, auch als Beitrag zum Klima- und Artenschutz.

Die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal 2 Geschosse beschränkt. Bei einer geringeren Dachneigung sind zwei Vollgeschosse möglich (bei einer Dachneigung von 12° bis 30°), bei Steildächern (38° bis 48°) muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Dies erfolgt in Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Kapellenfeld“, in welchem bereits die Festsetzung getroffen wurde. Eine einheitliche, homogene städtebauliche Wirkung des Baugebiets wird dadurch gewährleistet.

Zudem erfolgt aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand eine **Höhenbeschränkung** der Gebäude. Bei zwei zulässigen Vollgeschossen wird eine Wandhöhe von maximal 6,7 m festgesetzt, bei einem Vollgeschoss im Dachgeschoss eine Wandhöhe von 4,7 m. Die Firsthöhe ist für alle Häuser auf maximal 10,0 m festgesetzt. Die Höhenbeschränkungen sind jeweils auf die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFB) bezogen. Die maximal zulässige OKFB orientiert sich an der Höhe der bestehenden Erschließungsstraße. Abweichungen um bis zu maximal 0,5 m sind zulässig, um den Bauherren einen Spielraum bei der Bauausführung zu belassen, welcher aus städtebaulicher Sicht noch als vertretbar bewertet wird.

6.2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung erfolgt in **offener Bauweise**, d.h. die einzelnen Bauwerke (**Einzelhäuser** und **Doppelhäuser**) werden entsprechend dem Gebietscharakter mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße entsprechend dem ortsüblichen Charakter eines Wohngebiets eingehalten wird. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

Um in begründeten Einzelfällen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, wurden an den entsprechenden Stellen in der Planzeichnung separate Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Ansonsten sind **Garagen** innerhalb der Baufester zu errichten und müssen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze einhalten, um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und um Raum für private Stellflächen vor den Garagen sicherzustellen.

Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Anlagen, welche nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch zwei bestehende Straßen („Am oberen Anger“ und „In der Kappl“), die als Ringstraße fortgeführt werden, erschlossen. Die Verkehrsfläche ist mit 6,50 m Breite ausreichend dimensioniert, um die bestehenden Straßen fortzusetzen, gegebenenfalls mit Gehweg (Verlängerung der Straße „Am oberen Anger“). Die Ringstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um den Verkehr an den Charakter als Wohngebiet anzupassen. Der ruhende

Verkehr soll zum Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht werden (Stellfläche vor der Garage muss mindestens 5 m betragen), um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Die Stichwege sind 2,5 m breite Fußwege zur Verbindung des Baugebiets mit der freien Landschaft (Süden und Westen) und als Zugang zum Spielplatz. Der westliche Fußweg bietet am Ende des Wegs genügend Platz, um bei einer Erweiterung des Baugebiets Richtung Osten einen Sitzplatz zu integrieren.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt weiterhin über die Straße „Am oberen Anger“. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation, das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten.

6.4. Grünordnung / öffentliche und private Grünflächen

Das Baugebiet wird durch **öffentliche** und **private Grünflächen** in die Landschaft eingebunden. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und die vorgesehene Bepflanzung soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild des Baugebiets entstehen.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung **„Baugebietseinbindung“** und ausgewiesene private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann in begründeten Fällen lagemäßig abgewichen werden.

Im Norden des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Spielplatz**“ ausgewiesen. Auf der ca. 900 m² Fläche ist ein Spielplatz mit einer Eingrünung durch Bäume und Sträucher vorgesehen, um dem Bedarf an Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für das Wohngebiet gerecht zu werden.

In den **nicht überbauten privaten Grundstücksflächen** wird festgesetzt, dass pro angefangenen 500 m² jeweils ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. B oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Nur so können die städtebaulichen Ziele (Baugebietseingrünung, harmonische Ortsrandgestaltung, Erfüllungsgrad ökologischer Funktionen) durch Auswahl geeigneter, standortheimischer Gehölze sichergestellt werden.

7. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem gemeindeeigenen Netz.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser über das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorhanden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Betreiber ist die LVN.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung ist sichergestellt.

Abfälle

Die Entsorgung ist sichergestellt. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben.

8. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Dennoch ist die Eignung des Baugrunds vom Bauherrn vorab eigenverantwortlich zu prüfen.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gem. Ziffer B1 bis B4)

Zur **Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes** wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern, Einfriedungen und von unbebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Wohngebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Als **Dachformen** wurden neben den ortsüblichen Satteldächern (SD) bei entsprechender Dachneigung (12° - 30°) auch Walmdächer (WD) und versetzte Pultdächer (VPD) zugelassen. Weitere Dachformen sind nicht zulässig, da diese dem bestehenden Charakter der Gemeinde widersprechen.

Die Festsetzung von zulässigen **Dachneigungen** von 12° - 30° bei SD, WD und VPD sowie von 38° - 48° bei SD wurde vorgenommen, um die Proportionen der Gebäude gemäß der örtlichen Baukultur zu gestalten und in das dörfliche Umfeld angemessen einzufügen.

Bei **Dachdeckungen** für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind rote, rotbraune oder anthrazit Farben zulässig, da sich diese Farbetöne ins Ortsbild einfügen und den Bauherren eine möglichst große Auswahl bieten.

Dachaufbauten sind nur bei steilen Dächern (ab 38°Dachneigung) zulässig, da diese ansonsten unharmonisch wirken. Damit Dachaufbauten eine untergeordnete Wirkung auf das Siedlungs- und Ortsbild haben, darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Quergiebeln nicht mehr als 60% der Gesamtfirstlänge betragen. Die Dachneigung bei Zwerchgiebeln und -häuser sind dem Hauptdach anzugleichen, Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m tief sein.

Photovoltaikanlagen sind erlaubt, wenn sie dachparallel angeordnet sind oder als aufgeständerte Anlagen eine Höhe von 0,8 m ab OK Dach nicht überschreiten. Beides sind Möglichkeiten für eine nachhaltige Wärme- bzw. Energiegewinnung und ihre Verwendung wird bei Neubauten gewünscht.

Die wasserdurchlässige Bauweise bei der Neuherstellung von **Stellplätzen** wird gefordert, um die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bestmöglich zu erhalten, den Naturhaushalt zu schonen und das Abwassernetz nicht unnötig zu belasten. Zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück sind vorgeschrieben, um die Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten, um eine Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten und ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen. Zur Konkretisierung dieser örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt, dass die Anlage von vegetationslosen Steingärten und Steinschüttungen nicht zulässig ist. Diese Einschränkung erfolgt zu Gunsten des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Klimaschutzes, da entsprechende „Steinwüsten“ nur sehr bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet sind, die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Rückhaltefunktion, etc.) sehr eingeschränkt werden und die kleinklimatischen Wirkungen aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung solcher Flächen als ungünstig zu bewerten sind.

Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen sind nur im Bereich der Zugänge und Zufahrten sowie bei Terrassen zulässig und maximal bis 1,0 m zulässig. Ansonsten soll das Niveau der bestehenden Geländeoberfläche erhalten werden. Aus diesem Grund muss auch jedes Grundstück an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Größere Abweichungen würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen.

Bauliche **Einfriedungen** sind aus Gründen des Ortsbildes und der Offenheit des Baugebiets auf eine Höhe von 0,8 zur öffentlichen Verkehrsfläche ansonsten auf 1,2 m beschränkt. Um ökologische Konflikte zu vermeiden, sind neu zu errichtenden Einfriedungen möglichst durchgängig für Kleintiere zu gestalten und zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten.

Für **lebenden Einfriedungen** muss die Entfernungen von mindestens 0,50 m für Bäume, Sträucher oder Hecken bei einer Höhe von weniger als 2 m oder einen Abstand von mehr als 2 m von der Grenze des Nachbargrundstückes berücksichtigt werden.

10. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung wichtige Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

11. Abwägungsgebot

Folgende Belange wurden unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen:

- Belange des Bodenschutzes, hier u.a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Grundwasserschutzes und des Baugrunds u.a. hinsichtlich der Höhenfestsetzungen von Gebäuden und der Möglichkeit zum Bau von Kellern und der wirtschaftlichen Bebaubarkeit der Grundstücke;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung, hier u.a. die Anbindung neuer Bebauung an die bestehende Ortslage und äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft.

Die Abwägung erfolgt unter Berücksichtigung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens konnte auf die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist bei dem vorliegenden Planaufstellungsverfahren nicht erforderlich.