

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlicher Bauvorschrift

„Seelachfeld II – 1. Änderung“

Gemarkung Bächingen
Gemeinde Bächingen
Landkreis Dillingen



Gemeinde Bächingen

Städtebaulicher Entwurf gefertigt:
August 2007
Dipl.-Ing. (FH)
Hans-Christian Gansloser
Freier Stadtplaner

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
und zum Bebauungsplanentwurf
ausgearbeitet:
89429 Bachhagel, den 12.9.2007 / 07.11.2007

Dipl.-Ing. (FH)
Hans-Christian Gansloser
Freier Stadtplaner
Burgstraße 1
89 429 Bachhagel

Telefon: 09077 / 700 130
Telefax: 09077 / 700 131

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bayerische Bauordnung (BayBO)

Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. IS.2414)
zul. geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS: 3316)
Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58)
Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998
S. 270) zul. geändert am 10.03.2006 (GVBl. S.
120)

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO).....	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
3.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	3
4.	Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	4
5.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	4
6.	Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
7.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)	4
8.	Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
9.	Grünflächen und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Nr. 25 a / b BauGB)	4
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
11.	Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	6
II.	Örtliche Bauvorschrift (Art. 91 BayBO).....	6
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	6
2.	Dachform und Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	6
3.	Versorgungsleitungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	7
4.	Einfriedigungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
5.	Aufschüttungen, Abgrabungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).....	7
III.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)	8
1.	Erdaushub (Art. 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz).....	8
2.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG)	8
IV.	Hinweise	8
1.	Altlasten	8
2.	Duldung von Immissionen.....	8
3.	Grundwasserschutz	8

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

Grund- und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl : 0,4 , max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,6

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHB (= mit Höhenbeschränkung) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) getroffen:

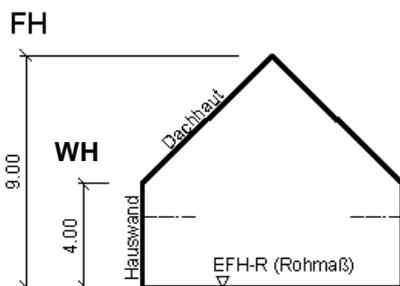
Wandhöhe (WH):

gemessen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern darf die Wandhöhe bei Gebäuderücksprünge auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

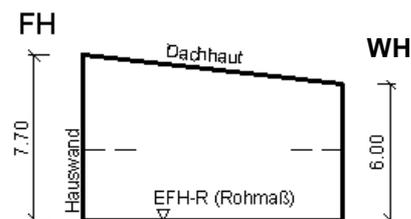
Firsthöhe (FH):

gemessen zwischen EFH-R und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut.

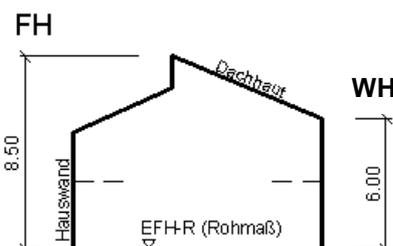
Satteldach/Walmdach (SD/WD)



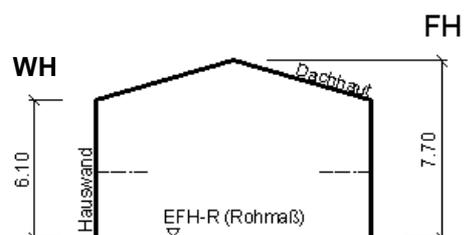
Pultdach (PD)



versetztes Pultdach (VPD)



Zeltdach/leicht geneigtes Sattel- und Walmdach (ZD)



4. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gemessen, wird die Erdgeschoßrohußbodenhöhe (EFH) auf maximal 0,50 m über fertiger Straßenhinterkante festgelegt.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und maximal 2 Wohnungen pro Grundstück. Bei einer Grundstücksgröße zwischen 500m² und 599m² sind 3 Wohnungen zulässig, ab 600m² Grundstücksgröße sind 4 Wohnungen zulässig.

6. Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen festgelegt durch Eintrag im Bebauungsplan

7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind ausgenommen am südlichen Ortsrand (zwischen Feldweg Flurnummer 1205 und Baugrenze) allgemein zulässig.

8. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0m einzuhalten.

9. Grünflächen und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Nr. 25 a / b BauGB)

Die öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün sind auch Flächen zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser. Zulässig sind in den öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen Grundstückszufahrten und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellte öffentliche Parkplätze.

Auf den Grünflächen sind auf den im Plan eingetragenen Standorten und Flächen Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten.

Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen BdB. Pinneberg) 1984/1 entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen. Der genaue Standort der Pflanzen kann durch die erforderlichen Grundstückszufahrten von der Planzeichnung abweichen.

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Heckenpflanzung südlicher Pflanzrand

Heckenpflanzung bestehen ausschließlich aus der jeweiligen Pflanzliste. Die Pflanzgröße der Sträucher beträgt mind. 2x v. 100–150 cm

Wuchshöhe, die Baumarten werden als Heister 2 x v. 200-250 cm Wuchshöhe gepflanzt. Die Pflanzenflächen sind nach der Pflanzung durch Mulchen vor Verunkrautung und durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.

3-4 Stück Pflanzen pro 1 lfdm.

S Viburnum lantana

B Acer platanoides

S Corylus avellana

S Lonicera xylosteum

S Prunus spinosa

Wolliger Schneeball

Spitz-Ahorn

Haselstrauch

Gem. Heckenkirsche

Schlehdorn

S Rubus fruticosus
S Sambucus nigra

Wild-Brombeere
Schwarzer Holunder

Bäume entlang der Erschließungstraße (Wohnstraße)

(auf privaten Flächen) werden mind. zwei Bäumen nachstehender Sorten vorgeschrieben.

Apfelsorten (nur als Hochstämme)

Birne

Walnuß

Kirsche – Weichsel

Oder auch Eberesche, Rotahorn

Nadelbäume sind nicht zulässig.

Flächenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen, Mischpflanzung aus Bäumen und Sträucher.

Baumanteil darf nicht mehr als 5% betragen.

Sträucher in der Pflanzqualität zweimal verschult, 60 – 100 cm hoch.

Bäume als Heister zweimal verschult, 250 – 300 cm hoch mit den jeweiligen

Flächenanteil von:

Prunus avium (Vogelkirsche)	ca. 5%
Fraxinus exelsior (Esche)	ca. 5%
Carpinus betulus (Hainbuche)	ca.10%
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	ca.15%
Corylus avellana (Hasel)	ca.15%
Ligustrum vulgare (Rainweide)	ca.20%
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	ca.15%

Pflanzdichte:

In der Regel pro 1,5 qm 1 Strauch.

Es sind jeweils in Gruppen 5-7 Stück Pflanzen in einer Art zu pflanzen.

Flächenpflanzung auf privaten Grünflächen

Flächenpflanzen auf privaten Grünflächen am südlichen Rand außerhalb der Baulinien sind Nadelbäume nicht zulässig.

Mischpflanzung aus Sträuchern und Bäumen, 2. Wuchsklasse, Sträuchern in der Pflanzqualität zweimal verschult, 60 – 100 cm hoch, Bäume in der Pflanzqualität zweimal verschult, 250 – 300 cm hoch mit jeweiligen Flächenanteilen von :

Carpinus betulus (Hainbuche)	ca. 15%
Cornus mas (Kornelkirsche)	ca. 15%
Ligustrum vulgare (Rainweide)	ca. 20%
Corylus avellana (Hasel)	ca. 15%
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchchen)	ca. 15%
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	ca. 15%

Pflanzdichte: In der Regel pro 1,5 qm 1 Strauch.

Es sind jeweils in Gruppen 5 - 7 Stück Pflanzen in einer Art zu pflanzen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Straßenoberflächenwässer

Die Straßenoberflächenwässer werden über Muldenrigolensysteme versickert. Zusätzlich werden höher gelegenen Noteinläufe angelegt, die an den Mischwasserkanal bzw. an das vorhandene Wassergrabensystem angeschlossen sind.

2. Dachflächen- und Hofflächenwasser

Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über einen Versickerungsschacht zu entwässern.

11. Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschrift (Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Dachdeckung darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen. Für 10-35° Dachneigung wird festgelegt: Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech. Bei Dächern über 35° Dachneigung gilt dasselbe, wenn die Metalldeckung zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht dient.

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. Dachform und Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Hauptgebäude:

SD/WD Sattel- und Walmdächer: Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 48° zulässig.

PD Pultdächer: Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen

VPD Versetzte Pultdächer: Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

ZD Zeltdächer: Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

Dachgauben sind bei Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig und bei Satteldächern und Walmdächern erst ab 35° zulässig. Dachaufbauten dürfen bei Satteldächern 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.

Garagen: Die Dachneigung von Garagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, muss der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden.

Freistehende Garagengebäude sind mit derselben Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Bei Flachdächern wird empfohlen, das Dach mit einer extensiver Begrünung zu versehen.
Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen maximal 0,20m parallel zur Dachschräge ausgeführt werden.

3. Versorgungsleitungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Verkabelung der Telefon- und Elektroleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Höhe der Einfriedigungen darf die Höhe von 0,90 m, von der Gehsteighinterkante gerechnet, nicht übersteigen. Sockel sind bis max.10 cm über Straßenrand zulässig. Dies gilt nicht, wenn eine Stützmauer erforderlich ist. Die Zäune sind mind. 1 m von der Grundstücksgrenze (Straße) zurückzusetzen.

Zur Straßenseite hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig, auf der Gartenseite Maschendrahtzäune oder Holzzäune. Dies gilt nicht, wenn eine Stützmauer erforderlich ist.

Zwischen benachbarten Gebäuden sind Verbindungsmauern in Erdgeschoßhöhe zulässig, wenn die Gebäude nicht weiter als 5 m Abstand voneinander haben.

Die Flächen zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 m beträgt. Bei Einfahrten und Stellplätzen von zusammengebauten Garagen sind Trennungen durch Zäune nicht zulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen. Aufschüttungen bis zu 1,0 m sind im Rahmen der Angleichung des natürlichen Geländes an die Strassen- und Gebäudehöhen zulässig. Die Aufschüttungen auf den Grundstücken sind so vorzunehmen, dass eine gedachte Verbindungslinie der Strassen- bzw. Feldwegoberkante mit der EFH nicht überschritten wird. Grundstücke, welche an den Außenbereich angrenzen, sind ab Hinterkante Strasse parallel zum Urgelände aufzufüllen. An der Grundstücksgrenze zum Außenbereich sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 3:1 zulässig. Aufschüttungen sind in den Bauvorlagen exakt, bezogen auf NN-Höhen, darzustellen. Die ausgehobenen Massen sollen bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen genutzt werden und als konstruktiver Massenausgleich Verwendung finden. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken sowie auf die gestalterischen Notwendigkeiten des Baugebietes als Gesamtheit zu achten.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

1. Erdaushub (Art. 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

2. Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DschG gilt des Weiteren:

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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DschG).

IV. Hinweise

1. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

2. Duldung von Immissionen

An das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können Belästigungen (Geruch, Staub und Lärm) auf das Baugebiet einwirken. Diese Belästigungen sind zu dulden. Das Ausbringen von Gülle, Jauche und Stallmist auf diesen Flächen ist gestattet. Die hiervon ausgehenden Belästigungen sind zu dulden.

3. Grundwasserschutz

Infolge der überdurchschnittlichen Niederschläge in jüngster Vergangenheit und eines damit verbundenen Anstieges des Grundwasserspiegels sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximale Grundwasserspiegellagen von 438 + 2,5 müNN möglich. Somit ist im Bereich der Gründungssohle möglicher Unterkellerungen Grundwasser zu erwarten.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen über UK Aue-Deckschichten ist folgendes zu beachten:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl)
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgarageneinbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmänteln und dgl.).
Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.