TEIL II: D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR 30
„AN DER LOH“
MIT GRÜNORDNUNG

GEMEINDE KUTZENHAUSEN
LANDKREIS AUGSBURG

Vorentwurf zur
Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 19.05.2021
geändert am __.__.____

Steinbacher Consult
... invent the future

Bayerische Ingenieurkammer Bau Körperschaft des öffentlichen Rechts
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
10149

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

120202

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL **4**

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN **4**

1. Inhalt des Bebauungsplanes 4
2. Bestandteile 4

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **5**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **5**

1. Art der baulichen Nutzung 5
2. Maß der baulichen Nutzung 5
3. Bauweise 6
4. Höhenlage der Gebäude 6
5. Verkehrsflächen 6
6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes 6
7. Grünordnung 7

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **8**

8. Abstandsflächen 8
9. Gestaltung der Gebäude 8
10. Einfriedungen 9
11. In-Kraft-Treten 9

E) TEXTLICHE HINWEISE **10**

1. Niederschlagswasser 10
2. Grundwasser 11
3. Wasserversorgung 11
4. Hausanschlüsse 11
5. Brandschutz 12
6. Immissionsschutz 12
7. Wärmepumpen-Systeme 13
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 13
9. Denkmalschutz 14

F) BEGRÜNDUNG 15

1. Anlass der Planung 15
2. Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen 15
3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes 18
4. Städtebauliche Ziele 19
5. Art der baulichen Nutzung 19
6. Maß der baulichen Nutzung 19
7. Erschließung 19
8. Ver- und Entsorgung 20
9. Oberflächenwasser 20
10. Immissionsschutz 20
11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 21
12. Flächen 21
13. Einwohner 21

G) ANLAGEN 22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) folgenden

Bebauungsplan Nr. 30 „An der Loh“

als
SATZUNG.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom __.__.____, in der Fassung vom __.__.____, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: 488 (Teilfläche), 489 (Teilfläche), 871 (Teilfläche), 871/1 und 888/1 (Teilfläche) (Gemarkung Maingründel).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- Luftbild im M 1: 5.000
- Übersicht im M 1 : 20.000

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II: D) Textliche Festsetzungen

E) Textliche Hinweise

F) Begründung

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundflächenzahl darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die Geschossfläche im Obergeschoss ist bei der Berechnung der GFZ anzurechnen, unabhängig ob es sich im Obergeschoss um ein Vollgeschoss handelt oder nicht.

2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Bei Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung bzw. Reihenhausbebauung ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.

Eine Grenzbebauung ist nur für Nebengebäude (Garagen/ Carports/Nebengebäude) bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in ihrer Wandhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

4. Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Eine maximale Wandhöhe von 4,00 m ist zulässig. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Rohfußbodenoberkante (RFK)-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

4.2 Eine maximale Firsthöhe von 9,00 m ist zulässig.

4.3 Die RFK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,25 m ist zulässig.

4.4 Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, sind die RFK -Erdgeschoss, die Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Grundstücke sind über den *Unterer Lohweg* bzw. *Musikheimstraße* zu erschließen.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Bereiche, an denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen, mit un- oder teilversiegelten Beläge zu befestigen.

5.2 Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Die Stellplätze und Grundstückszufahrten sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen. Die Durchlässigkeit ist dabei der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen. Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Porenpflaster und vergleichbare Beläge sind hier vorgesehen.

6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
(§ 9°Abs.°1°Nrn°14°u.°20°BauGB)

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, jedoch nicht auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ortsrandeingrünung).

Sollte eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal nicht zulässig. Es ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und muss gedrosselt in den Mischwasserkanal, abgegeben werden.

Die Drosselmenge ist im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

7. Grünordnung
(§ 9°Abs.°1°Nrn°25a°und°25b°BauGB)

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Für die Ortsrandeingrünung und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind Nadelgehölze und Scheinzypressen unzulässig.

Nicht überbaubare Flächen (z.B. Vorgärten, Blumenbeeten und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsene Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

7.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 2,50 m hohen begrünten Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

7.2 Ortsrandeingrünung

Am westlichen Geltungsgebietsrand wird eine 5,00 m breite Fläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese ist mit einer dichten dreireihigen Baum-Strauchpflanzung zu überstellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Gehölze die mehr als 2,00 m Wuchshöhe erreichen, ist ein Abstand von 4,00 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

7.3 Straßenbegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind als blütenreiche Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen sind nur für Fußwege und Zufahrten zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

8. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

9. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

9.1 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

9.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer zugelassen. Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Für Garagen und Carports sind neben den für Hauptgebäude festgesetzten Dachformen zusätzlich Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

9.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m,
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m,
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt),
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m.

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

9.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von
- Hauptgebäuden,
- Garagen und Carports sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Raum-Inhalt

ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 24° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Die geneigten Dächer sind mit Dachplatten in roten bis rotbraunen sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

9.5 Fassadengestaltung

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

9.6 Nebengebäude, Garagen

Bei Garagen ist ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche freizuhalten.

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

10.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

10.2 Stützmauern, Mauern sowie Gabionen sind unzulässig.

10.3 Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend Plastik- oder kombinierten Metall-/Plastikzäunen bestehen.

10.4 Zwischen der Zaununterkante und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

10.5 Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzuversetzen.

11. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Kutzenhausen, den . . . . . .

. . . . . .

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung

integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

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

2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs.2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

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

3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

4. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Im Gewerbegebiet und Sondergebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

6.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss vom 24.03.2020) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

7. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

https://www.energieatlas.bayern.de

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

8.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

8.3 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

8.4 Das Wasserwirtschaftsamt Augsburg ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

9. Denkmalschutz

9.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

9.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in der Sitzung vom XX.XX.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Loh“ im OT Maingründel beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen.
Die Gemeinde möchte diese Fläche als Wohngebiet entwickeln und damit einen endgültigen Ortsrand an dieser Stelle schaffen. Das Planvorhaben befindet sich im Westen vom Ortsteil Maingründel. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Maingründel:
488 (Teilfläche), 489 (Teilfläche), 871 (Teilfläche), 871/1 und 888/1 (Teilfläche)
Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von ca. 2.741 m².

2. Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020)

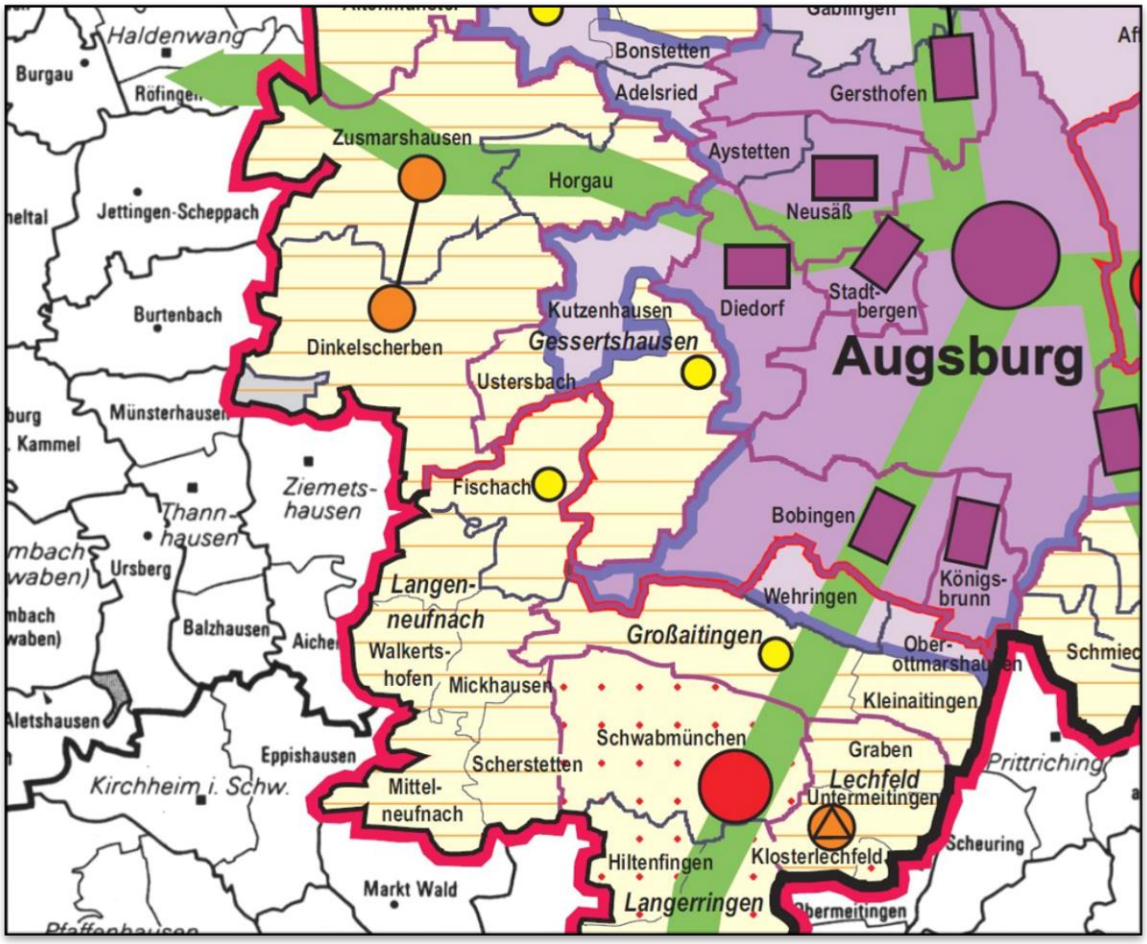
Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) zählt die Gemeinde Kutzenhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu LEP, Pkt. (Z) 2.2.1). Der ländliche Raum soll nach dem Grundsatz (G) 2.2.5. so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann.
Nach dem Ziel 1.1.1 (Z) des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden (siehe LEP 2020, Kap. 1.1.1. (Z)). Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe LEP 2020, 1.1.1. (G)).
Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternde Gesellschaft, sollen diesen räumlichen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen […] genutzt werden (1.2.2 (G)).
Laut dem Landesentwicklungsprogramm heißt es unter Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Plangebiet, schließt unmittelbar an bereits bestehender Siedlungseinheiten an.

Mit der vorliegenden Planung werden den Vorgaben des LEP 2020 entsprochen.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Kutzenhausen befindet sich gemäß Regionalplan Augsburg in der äußeren Verdichtungszone von Augsburg. Verdichtungsräume besitzen viele Vorteile, da sich eine erhöhte Konzentration der Bevölkerung und Wirtschaft durch das Zentrum ergibt, welche sich bis in diese äußeren Verdichtungszonen auswirken.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark Westliche Wälder. Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.

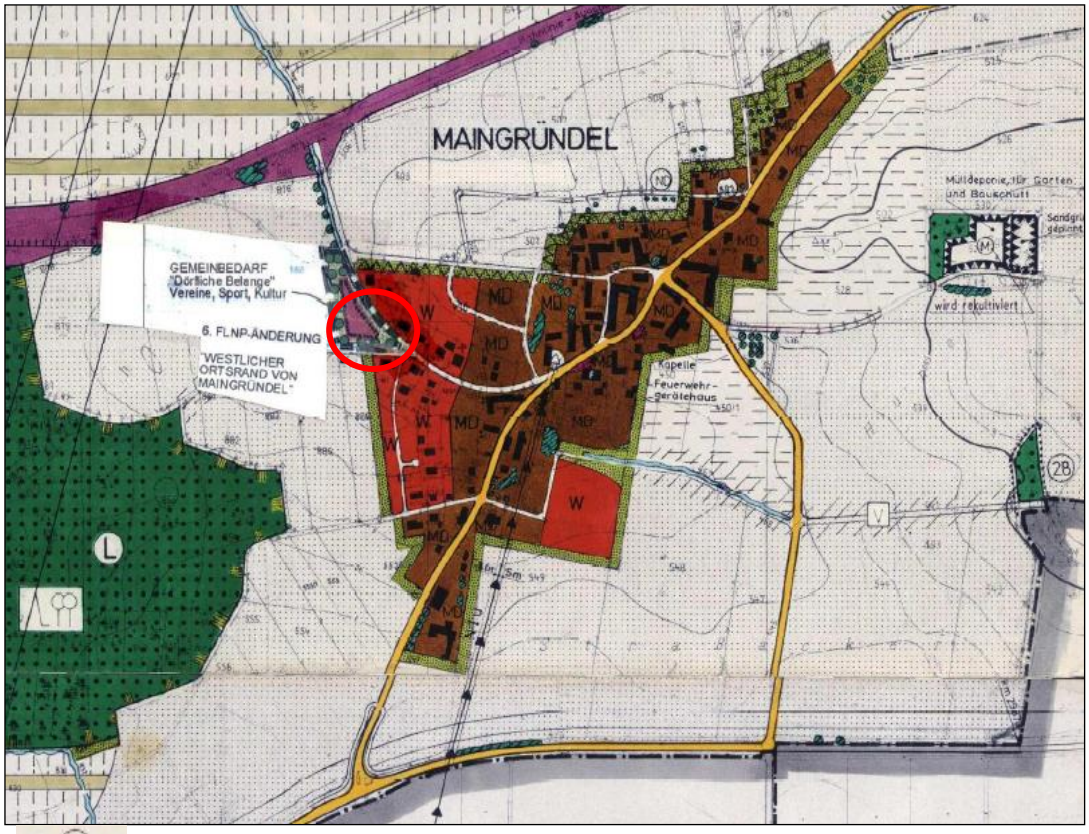


Großer Verdichtungsraum
Äußere Verdichtungszone

Abbildung 1: Ausschnitt aus Raumstrukturkarte 1 Regionalplan Augsburg (o. Maßstab)

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weißt aktuell eine Gemeinbedarfsfläche für Dörfliche Belange (Vereine, Sport, Kultur) auf. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Bebauungsplanänderung gemäß § 13b BauGB im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



	Landschaftsschutzgebiet
	Wald
	Grünflächen
W	Wohnbaufläche
G	Gewerbliche Bauflächen
	Hauptverkehrsstraße
	Flächen für Bahnanlagen
	Flächen für den Gemeindarf mit Zweckbestimmung

Abbildung 2 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (rechtskräftig 12.08.1991)

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Diese Verfahrenserleichterungen sind zeitlich befristet. Gemäß § 13b gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil Maingründel an.

In der Planung wird sowohl eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das gemäß § 13b BauGB Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:
- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Diese Vorgaben beeinflussen die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

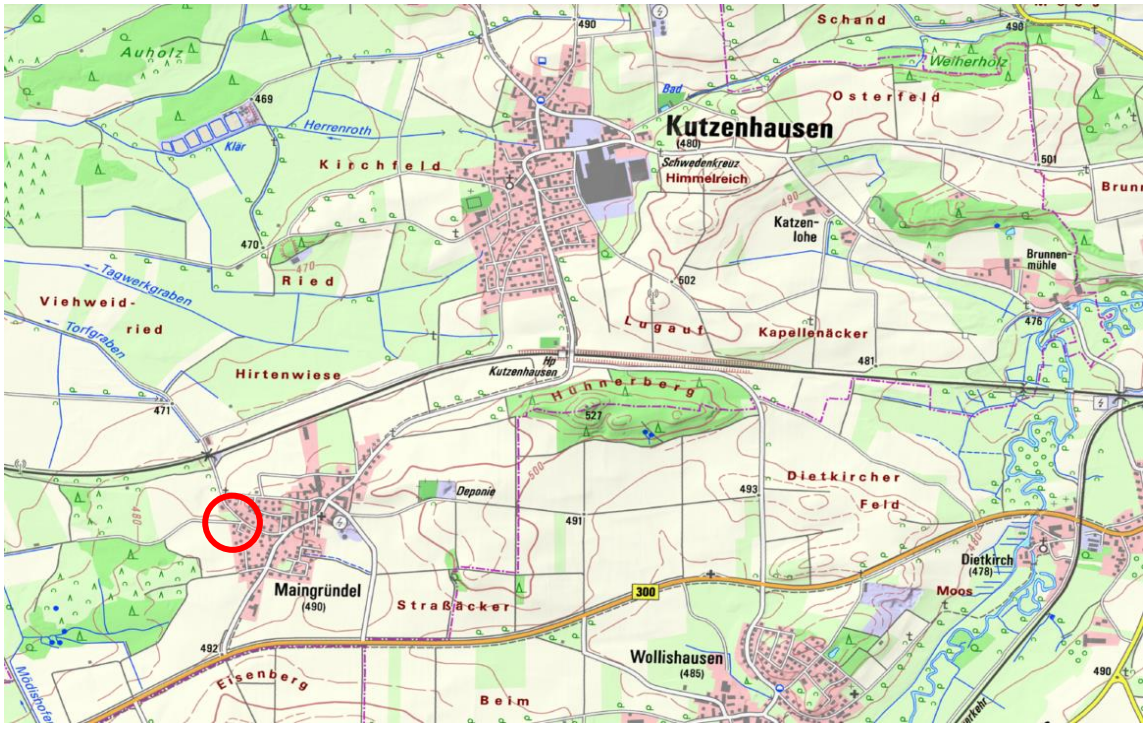


Abbildung 3 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Kutzenhausen gehört zum Landkreis Augsburg. Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Maingründel. Östlich des Gebietes schließen Wohngebiete an. Die Gemeine Kutzenhausen befindet sich außerdem im Naturpark „Augsburg-westliche Wälder“.

In 250 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg westliche Wälder“. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Ziele

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde im Westen den endgültigen Ortsrand herstellen. Hierzu werden nördlich des *Unteren Lohwegs* noch zwei Parzellen mit Einzel- bzw. Doppelhäusern oder Hausgruppen zugelassen. Die Erschließung hat über den *Unteren Lohweg* bzw. die *Musikheimstraße* zu erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen bzw. einer Wandhöhe von 4,00 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m für zulässig erklärt. Diese Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-45° zu errichten.
Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, sind die RFK-Erdgeschoss, die Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen.
Am westlichen Geltungsgebietsrand wird eine 5,00 m breite private Fläche als Ortsrandeingrünung festgeschrieben. Diese ist mit einer dichten dreireihigen Baum-Strauchpflanzung zu überstellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Gehölze die größer als 2,00 m Wuchshöhe sind, ist ein Abstand von 4,00 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

5. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet:
Es wird entsprechend des Planungsziels eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund der Ortsrandlage des Ortsteils Maingründl nicht mit dem Planungsziel vereinbar.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahle (GFZ) bestimmt. Um eine städtebaulich geordnete Bebauung zu sichern, darf im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3 bzw. eine GFZ von 0,6 nicht überschritten werden.
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximale First- und Wandhöhe sowie der maximalen Dachneigung ausreichend bestimmt. Hierbei darf die Wandhöhe maximal 4,00 m, die Firsthöhe maximal 9,00 m betragen. Durch die Dachneigung von 30°-45° wird ein zweites Geschoss möglich. Je nach Kubatur der geplanten Baukörper kann dieses als Vollgeschoss oder nicht zählen. Die Geschossfläche des oberen Geschosses ist dabei immer in die Berechnung der zulässigen GFZ mit einzubeziehen.

7. Erschließung

Die Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt über den *Unteren Lohweg* bzw. die *Musikheimstraße*.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Aktuell sind in der Musikheimstraße ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal verbaut, wobei es sich beim Regenwasserkanal um einen verrohrten Graben handelt. Die geplanten Gebäude können an diese bestehenden Kanäle angeschlossen werden. Der Anschluss erfolgt über die nördliche Grundstücksgrenze direkt an das bestehende Kanalnetz. Eine Entwässerung bzw. Errichtung eines Trennsystems im Zuge der Erschließung ist für die geplanten Parzellen unwirtschaftlich und muss daher wie bereits beschrieben ausnahmsweise weiterhin im Mischsystem erfolgen.

8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Stauden Wasserversorgung sichergestellt werden.

8.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Lechwerke AG (LEW) sichergestellt werden.

8.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

9. Oberflächenwasser

Im Bereich des Geltungsbereiches und dessen näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Geltungsbereiches in ca. 1,75 km befindet sich die Schmutter.

10. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.
Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Weitere Emissionen

Mit weiteren Emissionen aus gewerblichen Quellen oder aus dem Straßenverkehr ist nicht zu rechnen.

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

Am westlichen Geltungsgebietsrand wird eine 5,00 m breite Fläche als Ortsrandeingrünung festgeschrieben. Diese ist mit einer dichten dreireihigen Baum-Strauchpflanzung zu überstellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Gehölze die größer als 2,00 m Wuchshöhe sind ist ein Abstand von 4,00 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

12. Flächen

Geltungsbereich	2.741 m²	100 %
Bauflächen	1.477 m²	54 %
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	114 m²	4 %
öffentliche Verkehrsflächen	850 m²	31 %
öffentliche Grünflächen	300 m²	11 %

13. Einwohner

Bei 2 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 2 Wohneinheiten für ca. 7 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

G) ANLAGEN