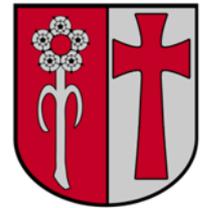

GEMEINDE KUTZENHAUSEN



Landkreis Augsburg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ Gmkg. Kutzenhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen, die gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 26.07.2023 vollzogen wurden, wurden farblich markiert.

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Kutzenhausen

Fassung vom 17.01.2024

Projektnummer: 20187

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
I	TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG 1 GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)	5
§ 1	Art der baulichen Nutzung	5
§ 2	Hochwasserschutz für die HQ100 Bereiche im MD 1	6
§ 3	Grünordnung	7
II	TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG 2 BIS TG 4 GEM. § 30 ABS. 1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)	8
§ 1	Art der baulichen Nutzung	8
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	9
§ 3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
§ 4	Schutz vor Oberflächenwasser im GE und MD 2	11
§ 5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
§ 6	Stellplätze, Garagen	11
§ 7	Gestaltungsfestsetzungen	11
§ 8	Geländeveränderungen	14
§ 9	Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung	14
§ 10	Bodenschutz / Grünordnung / Artenschutz	15
§ 11	Ausgleichsmassnahmen	16
§ 12	Immissionsschutz	20
§ 13	Bewehrungsvorschrift	24
§ 14	Inkrafttreten	24
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	25
1.	Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste	25
2.	Niederschlagswasserversickerung	26
3.	Bodendenkmäler	26
4.	Altlasten	27
5.	Immissionen	27
6.	Wasserrecht	28
7.	Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser	28
8.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	29
9.	Schemaschnitt zur Ausgleichsfläche	29
10.	Abwehrender Brandschutz	30
	VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	32
1.	Ausfertigung	32
2.	Inkrafttreten	32

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund

- der § 2, § 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – 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, folgenden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ (Gmkg. Kutzenhausen)

als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ der Gemeinde Kutzenhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2024. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.01.2024 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken

- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.01.2024 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 17.01.2024

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Hermann Stickroth (Augsburg), in der Fassung vom 09.05.2016
- Gutachten: „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen" der Gemeinde Kutzenhausen; Untersuchung der schalltechnischen Belange“ mit der Bezeichnung LA13-176-G15-E03-01 und dem Datum 10.01.2024 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH
- Stellungnahme: „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“: Stellungnahme zu der Geruchsbelastung im Plangebiet“ mit der Bezeichnung LA13-176-G15-E02-01.docx und dem Datum 03.01.2024 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH
- Gutachten: „Prüfung der Übertragbarkeit von Daten der meteorologischen Ausbreitungsbedingungen von einem vorgegebenen Messort auf den Anlagenstandort Kutzenhausen (Augsburg)“ mit der Bezeichnung U16-1-568-Rev00 und dem Datum 10.02.2016 der ArguSoft GmbH & Co. KG
- Gutachten: „Schall- und Geruchsuntersuchung zum Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ mit der Bezeichnung LA13-176-G11.docx und dem Datum 07.07.2015 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH
- Stellungnahme: „Rinderhaltung, Kutzenhausen“ mit der Bezeichnung LA13-176-G13-T02-01.docx und dem Datum 22.11.2016 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

Hinweis:

Mit Inkrafttreten ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ den Bebauungsplan Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ in der Fassung vom 06.03.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung von 28.04.2017) vollständig.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan gliedert sich in den teilräumlichen Geltungsbereich TG 1 gem. § 30 Abs. 3 BauGB (sog. einfacher Bebauungsplan) und in den teilräumlichen Geltungsbereich TG 2 bis TG 4 gem. § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan).

I TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG 1 GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

Da außer der Art der baulichen Nutzung und den örtlichen Verkehrsflächen keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden, ist dieser teilräumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Dorfgebiet (MD 1)

1. Die in der Planzeichnung mit MD 1 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - c) Sonstige Wohngebäude
 - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - f) sonstige Gewerbebetriebe
 - g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - h) Gartenbaubetriebe
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Tankstellen
 - b) Vergnügungsstätten

(2) Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB

1. Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freibad“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
2. Zulässig sind Freibadnutzungen wie ein Freibadgebäude, Schwimmbecken, Sprungturm, Liegewiesen, Wege und Nebenanlagen (sonstige Infrastruktur eines Freibades, z.B. Umkleide, Schank- und Speisewirtschaften).

Hinweis: Das Schutzniveau bzgl. Lärm und Gerüchen in diesem Bereich entspricht einem Dorfgebiet.

§ 2 Hochwasserschutz für die HQ100 Bereiche im MD 1**(1) Überschwemmungsgebiet HQ 100 - Herrenroth**

1. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) und sonstige Öffnungen (z.B. Lichtschächte, Kellerabgänge, etc.) muss mind. 0,6 m (Wasserspiegel HQ 100 = 10 cm + 50 cm Freibord) und darf max. 0,8 m über Oberkante natürliche Gelände (gemessen in der Gebäudemitte) liegen.
2. Darunterliegende Anlagen bzw. Bauteile sind konstruktiv gegen eindringendes Hochwasser bzw. Grundwasser zu schützen.
3. Bauliche Anlagen im Keller sind wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Technische Anlagen insbesondere technische Anlagen mit umweltgefährdenden Stoffen sind nur oberhalb der festgesetzten OK RFB EG (s. Festsetzung unter § 2 (1)) zulässig.
4. ~~Innerhalb des HQ100-Bereiches sind~~ Auffüllungen im Gelände sowie Anpflanzungen, Zäune und die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind nicht zulässig.
5. ~~Bei Baumaßnahmen im HQ100-Bereich ist der verlorengegangene Retentionsraum 1:1 auszugleichen.~~ Verlorengangener Retentionsraum ist umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

(2) Überschwemmungsgebiet HQ100 - Wild abfließendes Oberflächenwasser

Die von wild abfließenden Oberflächenwasser betroffenen Bereiche dürfen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann bebaut werden, wenn die in der Planzeichnung dargestellten Hochwasserschutzmaßnahmen in Gestalt von Regenrückhaltmaßnahmen und Regenrückhaltebereichen hangoberseits hergestellt sind.

§ 3 GRÜNORDNUNG

(1) Anpflanzungen von Bäumen

1. ~~Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.~~

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

(2) Öffentliche Grünfläche – „Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“

1. Auf der Fläche sind mind. 7 Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 1.1 und 1.2) oder Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm (s. II - § 11 (7) 3 „Obstwiesen“) zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiese herzustellen und mit einer autochthonen Saatgutmischung (RSM 8.1.1, ohne besondere Ausprägung) anzusäen.
2. Die Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ durchzuführen.
3. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten der mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind in einem Umfang von bis zu 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH TG 2 BIS TG 4 GEM. § 30 ABS. 1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Dorfgebiet (MD 2)

1. Die in der Planzeichnung mit MD 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - c) Sonstige Wohngebäude
 - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - f) sonstige Gewerbebetriebe
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - b) Gartenbaubetriebe
 - c) Tankstellen
 - d) Vergnügungsstätten

(2) Gewerbegebiet (GE 1.1)

1. Der in der Planzeichnung mit GE 1.1 gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotels, Bordingerhäuser).

4. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Tankstellen
 - d) Einzelhandelsbetriebe

(3) Gewerbegebiet (GE 1.2)

1. Der in der Planzeichnung mit GE 1.2 gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind unter Berücksichtigung der Festsetzung unter § 12 (1):
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Tankstellen
 - d) Einzelhandelsbetriebe
 - e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotels, Bordingerhäuser).

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
 - a) MD 2 GRZ 0,6
 - b) GE GRZ 0,8
2. Im MD 2 darf die max. zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
3. Im GE ist § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO nicht anzuwenden.

(2) Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.
2. Im MD 2 sind zwei Gebäudetypen zulässig.
 - a) Gebäudetyp I:
 - WH max. 4,5 m
 - GH max. 9,5 m
 - VG max. II (I+D) Das II. Vollgeschoss muss sich im Dachgeschoss befinden.
 - b) Gebäudetyp II:
 - WH max. 6,5 m
 - GH max. 9,5 m
 - VG max. II Das auf dem II. Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Hinweis: Auf die Festsetzungen unter § 7 (3) „Dächer, Dachaufbauten“ wird verwiesen.

3. Im GE sind Gebäude mit folgenden Höchstmaßen zulässig.
 - WH max. 6,5 m
 - GH max. 10,5 m

(3) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

1. Im MD 2 gilt:
 - a) Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG). Diese darf in der Mitte der baulichen Anlage max. +/- 0,25 m zur Oberkante natürliches Geländes hangabseits liegen.
 - b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - d) Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).
2. Im GE gilt:
 - a) Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf in der Mitte der baulichen Anlage max. +/- 0,25 m zur Oberkante natürliches Geländes hangabseits liegen.
 - b) Die Längsseite des Gebäudes muss in Ost-West Richtung verlaufen.
 - c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- (1) Im MD 2 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Im GE gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Überschreitung von 50 m Länge der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Im MD 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (4) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (5) Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung).

§ 4 SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER IM GE UND MD 2

Die von wild abfließenden Oberflächenwasser betroffenen Bereiche dürfen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann bebaut werden, wenn die in der Planzeichnung dargestellten Hochwasserschutzmaßnahmen in Gestalt von Regenrückhaltmaßnahmen und Regenrückhaltebereiche hangoberseits hergestellt sind.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im MD 2 sind im Einzel- und Doppelhaus jeweils max. zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig; d.h. je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

§ 6 STELLPLÄTZE, GARAGEN

Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kutzenhausen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

(3) Dächer, Dachaufbauten

1. Im MD 2 sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen/-neigungen zulässig:
 - a) Gebäudetyp I:
 - stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36°- 50° (Satteldach)
 - b) Gebäudetyp II:
 - flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5°- 35° (Satteldach, Zeltdach, Walmdach und Pultdach)
2. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
4. Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 36°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Ausgefaltene Gaubenarten wie Fledermaus- oder Spitzgauben sind unzulässig. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Breite einer Dachgaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten.
5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
6. Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Dachneigung von 0°-15°) sind entweder mit einem Anteil von mind. 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu überdecken.

(4) Einfriedungen

1. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen. Es ist ein Durchlass von 10 cm (gemessen von der OK Sockel) für Kleintiere vorzusehen.
2. Mauern sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

3. Im MD 2 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einer Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.
4. Im GE sind Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig. Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen und es muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

(5) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an den Fassaden der Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen dürfen je Anlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.
2. Unzulässig sind:
 - a) **grelle oder blendende Lichter**
 - b) bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
 - c) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
 - d) freistehende Werbepylone

(6) Versorgungsanlagen

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

(7) Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

1. Oberflächenbefestigung
 - a) **Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o.ä.) zu befestigen. Die Fahrgassen sind versiegelt auszuführen (z.B. Asphalt). Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.**
 - b) Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.
2. Aufschüttungen, Abgrabungen
 - a) Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Dabei ist die Standsicherheit in jedem Fall zu gewährleisten.

§ 8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.
- (2) Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,5 m von der OK RFB EG abweichen. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.
- (3) Für Geländeänderungen der Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Öffentliche Parkplatzfläche gilt die Festsetzung unter § 7 (2).

§ 9 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

(1) Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet.

(2) Unbelastete Niederschlagswasser

1. Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen im Dorf- und Gewerbegebiet anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden; das Rückhaltevolumen und der Drosselabfluss sind von der jeweiligen Grundstücksgröße abgängig.
2. Auf den privaten Grundstücksflächen im MD 2 werden im Zuge der Erschließungsplanung bereits Zisternen mit der erforderlichen Rückhalte- und Drosselfunktion (Rückhaltevolumen voraussichtlich 3 m³; Drosselabfluss max. 0,5 l/s) vorgesehen.
3. Auf den privaten Grundstücksflächen im GE, bei denen die finalen Grundstücksgrößen derzeit noch nicht abgeschätzt werden können, darf der gedrosselte Abfluss zum öffentlichen Regenwasserkanal max. 1,0 l/s*1.000 m² (undurchlässige Fläche A_U) betragen; d.h. bei einer undurchlässigen Grundstücksfläche von z.B. 5.000 m² sind ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 160 m³ und ein Drosselabfluss von 5 l/s erforderlich.
4. Grundlage für die Bemessung der jeweiligen Rückhaltevolumen ist dabei das DWA-Arbeitsblatt A117 – „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Es ist in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück dafür zu sorgen, dass eine direkte (ungedrosselte) Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird. Verschmutztes Niederschlagswasser darf unter keinen Umständen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

5. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

(3) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 10 BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

(1) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte, bewachsene Oberbodenzone breitflächig zu versickern.

(2) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1. ~~Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.~~
2. Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.
3. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten der mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind in einem Umfang von bis zu 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.
4. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

(3) Öffentlichen Grünflächen und Grün- und Parkstreifen

1. Grün- und Parkstreifen
 - a) Straßenbegleitend sind auf den Grün- und Parkstreifen Laubbäume II. bzw. III. Wuchsklasse gem. Planzeichnung und Pflanzliste (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 1.2) zu pflanzen. Dabei ist im gesamten Baugebiet pro Straßenabschnitt eine Baumart zu wählen.
 - b) Die restliche Fläche ist als wasserdurchlässiger, begrünter Park- oder Grünstreifen anzulegen und mit Rasen anzusäen.

(4) Private Grundstücksflächen bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen

1. Private Grundstücksflächen MD 2
 - a) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der II. und III. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum (Halbstamm) gem. der Pflanzliste (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 1.2) zu pflanzen.
2. Private Grundstücksflächen GE
 - a) Es sind mind. 15 Laubbäume der II. und III. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 1.2) bzw. Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm (s. § 11 (6) 2 „Obstwiesen“) zu pflanzen; davon mind. 7 Laubbäume entlang der östlich geplanten Erschließungsstraße.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

(5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1. Eine Abholzung von bestehenden Bäumen (sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt) und Sträuchern darf nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum vom 01. September bis 28./29. Februar, durchgeführt werden.
2. Am verbleibenden Baumbestand sind 20 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel aufzuhängen: 5 für kleine Meisen, 5 für große Meisen und 5 mit ovalem Loch (Doppelloch) für Feldsperling und Gartenrotschwanz, 2 für Wendehals (Starenkasten mit kleinerem Loch) und 3 Starenkästen.
3. Am verbleibenden Baumbestand sind 5 Fledermauskästen für Baumhöhlen und Baumspalten bewohnende Arten aufzuhängen (verschiedene Typen, wenigstens 1 Großkasten).
4. Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste entsprechend der einschlägigen Vorgaben; ein Teil der Ersatzpflanzungen soll auch in Form von Hoch- und Halbstammobstbäumen vorgenommen werden. Die Ersatzpflanzungen sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Regenrückhalteflächen und Freibad) und der internen Ausgleichsfläche erfolgen.

§ 11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Flächen für den Ausgleich von 13.652 m² bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleichsbedarf wird intern auf Teilflächen der Fl.Nrn. 267, 268 und 269, Gmkg. Kutzenhausen/Gemeinde Kutzenhausen und extern auf der Fl.Nr. 202 Gmkg. Rommelsried/Gemeinde Kutzenhausen und der Fl.Nr. 498 Gmkg. Agawang/Gemeinde Kutzenhausen durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

- (3) Die nachfolgenden Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 umzusetzen.
- (4) **Maßnahmen zum Ausgleich auf Teilflächen der Fl.Nrn. 267, 268 und 269, Gmkg. Kutzenhausen/Gemeinde Kutzenhausen (Flächengröße: 2.591 m²)**
1. Entwicklungsziel:
 - a) Entwicklung einer Gehölzstruktur zur Eingrünung des Ortsrandes
 2. Herstellungsmaßnahmen
 - a) Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 02 Frischwiese oder vergleichbar.
 - b) Pflanzung von Sträuchern gem. Pflanzliste unter § 11 (7) 1 „Ortsrandeingrünungen“ in gruppenweiser und lockerer Anordnung in versetzten Reihen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt ca. 2,0 m. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen beträgt ca. 60% der Ausgleichsfläche.
 - c) Pflanzung von Laubbäumen der I. und II. Wuchsklasse gem. Pflanzliste unter § 11 (7) 1 „Ortsrandeingrünung“ (nur heimische Arten, keine Sorten) oder regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm gem. Pflanzliste unter § 11 (7) 3 „Obstwiesen“. Es sind mindestens 14 Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat mind. 8 m und max. 20 m zu betragen.
 - d) Innerhalb der Ausgleichsfläche sind max. 2 Zufahrten für landwirtschaftliche Maschinen gem. Planzeichnung zulässig; diese sind als Grünweg anzulegen.
 - e) Bei Bedarf ist eine Zäunung zu errichten (bei starkem Wildverbiss), um Nachpflanzungen zu vermeiden.
- (5) **Maßnahmen zum Ausgleich auf Fl.Nr. 202, Gmkg. Rommelsried/Gemeinde Kutzenhausen (Flächengröße: 10.058 m²)**
1. Entwicklungsziel:
 - a) Herausnahme der intensiv-ackerbaulichen Nutzung im Wasserschutzgebiet.
 - b) Artenreiche Extensivwiese mit randlichem Feldgehölz und Obstwiese.
 2. Herstellungsmaßnahmen
 - a) Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 02 Frischwiese oder vergleichbar.
 - b) Pflanzung von 12 Obstbäumen als Hochstamm in zwei versetzten Reihen mit Pflanzabständen von 12-20 m, in Nord-Süd Richtung, gem. Pflanzliste unter § 11 (7) 3 „Obstwiesen“.
 - c) Pflanzung eines gestuften Waldrandes mit einer Tiefe von 8 m, nördlich der Fl.Nr. 204/7 (Fichtenforst):
 - Zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern gem. Pflanzliste unter § 11 (7)1 „Gestuffer Waldsaum“.
 - Abstand der Sträucher untereinander: 1,5 m bis 2,0 m
 - Standraum / Pflanzabstand der Heister: 2,0 m bis 2,5 m
 - Abstand zum Wald: Pflanzung außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufe), jedoch mind. 3 m vom Stamm entfernt

- d) Entlang der Nordgrenze sowie entlang der Ostgrenze sind Feldhecken anzulegen (dreireihig aus heimischen Gehölzen), die jeweils abschnittsweise unterbrochen sind
- e) Pflanzung einer Eiche in der Pflanzqualität StU 12-14 cm an der nördlichen Grundstücksgrenze (südlich des Flurweges)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Abstand zum Weg: mind. 2,5 m
- f) Sowohl bei der Eingrünung als auch bei der Hecke auf der Ausgleichsfläche ist bei Bedarf eine Zäunung zu errichten (bei starkem Wildverbiss), um Nachpflanzungen zu vermeiden.

3. Entwicklungsmaßnahmen:

- a) Im ersten Jahr der Ansaat mind. 5 Schröppschnitte.
- b) In den Folgejahren zweischürige Mahd ab 15.06. mit Abfuhr des Mähgutes.
- c) Keine Düngung.
- d) Belassen eines jährlich wechselnden Bracheanteils von ca. 15% (Deckung für Niederwild, Sicherung von Entwicklungsstadien der Insektenwelt).

(6) Maßnahmen zum Ausgleich auf Fl.Nr. 498, Gmkg. Agawang/Gemeinde Kutzenhausen (Flächengröße: 9.397 m²)

1. Entwicklungsziel:

- a) Differenzierter Waldrand mit randlichem Feldgehölz und vorgelagerter extensiver Wiese mit Einzelgehölzen.

2. Herstellungsmaßnahmen

- a) Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 02 Frischwiese oder vergleichbar.
- b) Pflanzung von mind. sechs Obstbäumen als Hochstamm an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (abgemarkter Weg, Grasweg, Fl.Nr. 266) gem. Pflanzliste unter § 11 (7) 3 „Obstwiesen“.
- c) Pflanzung eines gestuften Waldrandes bestehend aus heimischen Gehölzen angrenzend an die bestehende Waldfläche auf den Fl.Nrn. 924 (TF), 458 (TF), Gmkg. Agawang
 - ein- bis fünfreihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern gem. Pflanzliste unter § 11 (7)1 „Gestuffer Waldsaum“ und gem. Planskizze (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 9)
 - Abstand der Sträucher untereinander: 1,5 m bis 2,0 m
 - Standraum / Pflanzabstand der Heister: 2,0 m bis 2,5 m
 - Abstand zum Wald: Pflanzung außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufe), jedoch mind. 3 m vom Stamm entfernt
- d) Sowohl bei der Eingrünung als auch bei der Hecke auf der Ausgleichsfläche ist bei Bedarf eine Zäunung zu errichten (bei starkem Wildverbiss), um Nachpflanzungen zu vermeiden.

3. Entwicklungsmaßnahmen

- a) Im ersten Jahr der Ansaat mind. 5 Schröppschnitte.
- b) In den Folgejahren zweischürige Mahd ab 15.06. mit Abfuhr des Mähgutes.
- c) Keine Düngung.

- d) Belassen eines jährlich wechselnden Bracheanteils von ca. 15% (Deckung für Niederwild, Sicherung von Entwicklungsstadien der Insektenwelt).
- e) Fachgerechter Schnitt der Obstgehölze.

(7) Pflanzlisten für die Ausgleichsflächenherstellung

1. „Ortsrandeingrünung“ aus Sträuchern und Bäumen

a) Sträucher: Pflanzqualität: h 60-100

Arten wie:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| – Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| – Sambucus nigra | Holunder |
| – Corylus avellana | Hasel |
| – Cornus mas | Kornelkirsche |
| – Cornus sanguinea | Gemeiner Hartriegel |
| – Crataegus monogyna | Weißdorn |
| – Euonymus europaeus | Europ. Pfaffenhütchen |
| – Ligustrum vulgare | Liguster |
| – Salix capraea | Sal-Weide |
| – Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| – Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

b) Laubbäume, I. Wuchsklasse: Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| – Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| – Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| – Juglans regia | Walnuss |
| – Prunus avium ¹ | Vogel-Kirsche |
| – Quercus robur ¹ | Stiel-Eiche |
| – Tilia cordata | Winter-Linde |

c) Laubbäume II. Wuchsklasse: Pflanzqualität: StU 16/20

Arten wie:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| – Acer campestre | Feld-Ahorn |
| – Carpinus betulus ¹ | Hainbuche |
| – Sorbus aria | Mehlbeere |
| – Betula pendula ¹ | Sandbirke |
| – Sorbus torminalis | Elsbeere |

¹ Bäume auch geeignet für die Verwendung an der Regenrückhalte mulde

2. „Gestufter Waldsaum“ aus Sträuchern und Heistern. Für alle Arten sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.

a) Heister: Pflanzqualität: h 125-200 cm

Arten wie:

- | | |
|---------------------|---------------|
| – Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| – Pyrus communis | Wild-Birne |
| – Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| – Sorbus torminalis | Elsbeere |

b) Sträucher: Pflanzqualität: h 60-100 cm

Arten wie:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| – Cornus mas | Kornelkirsche |
| – Cornus sanguine | Roter Hartriegel |
| – Corylus avellana | Hasel |
| – Crataegus monogyna/laevigata | Ein- bzw. Zweigriffliger Weißdorn |
| – Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| – Ligustrum vulgare | Liguster |
| – Lonicera xylostheum | Heckenkirsche |
| – Rosa canina | Hunds-Rose |
| – Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| – Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3. „Obstwiesen“

a) Kulturarten:

- Apfel, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-14 cm
Bohnapfel, Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Boskop, Wettringer Traubenapfel, Kesseltaler Streifling, Jakob Fischer, Klarapfel
- Birne, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-14 cm
Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu

b) Wildobst:

Für folgende Arten sind, soweit nicht anders vermerkt, ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden. Pflanzqualität: StU 10-12 cm

- | | |
|---------------------|---|
| – Juglans regia | Walnuss (autochthon nur, wenn verfügbar) |
| – Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| – Sorbus torminalis | Elsbeere |
| – Sorbus domestica | Speierling (autochthon nur, wenn verfügbar) |

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ**(1) Landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen**

Im GE 1.2 dürfen bauliche Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (d.h. Arbeitsstätten, Büro-/Verwaltungsgebäude, etc.), nur errichtet werden, wenn die Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, etc.) und das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden, dass sich Lufteinlässe außerhalb des GE 1.2 befinden. Nicht öffnende Fenster sind im GE 1.2 zulässig.

(2) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingierung" weder tags noch nachts überschreiten.

2. Der Tagzeitraum erstreckt sich von 06:00 Uhr bis 21:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 21:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

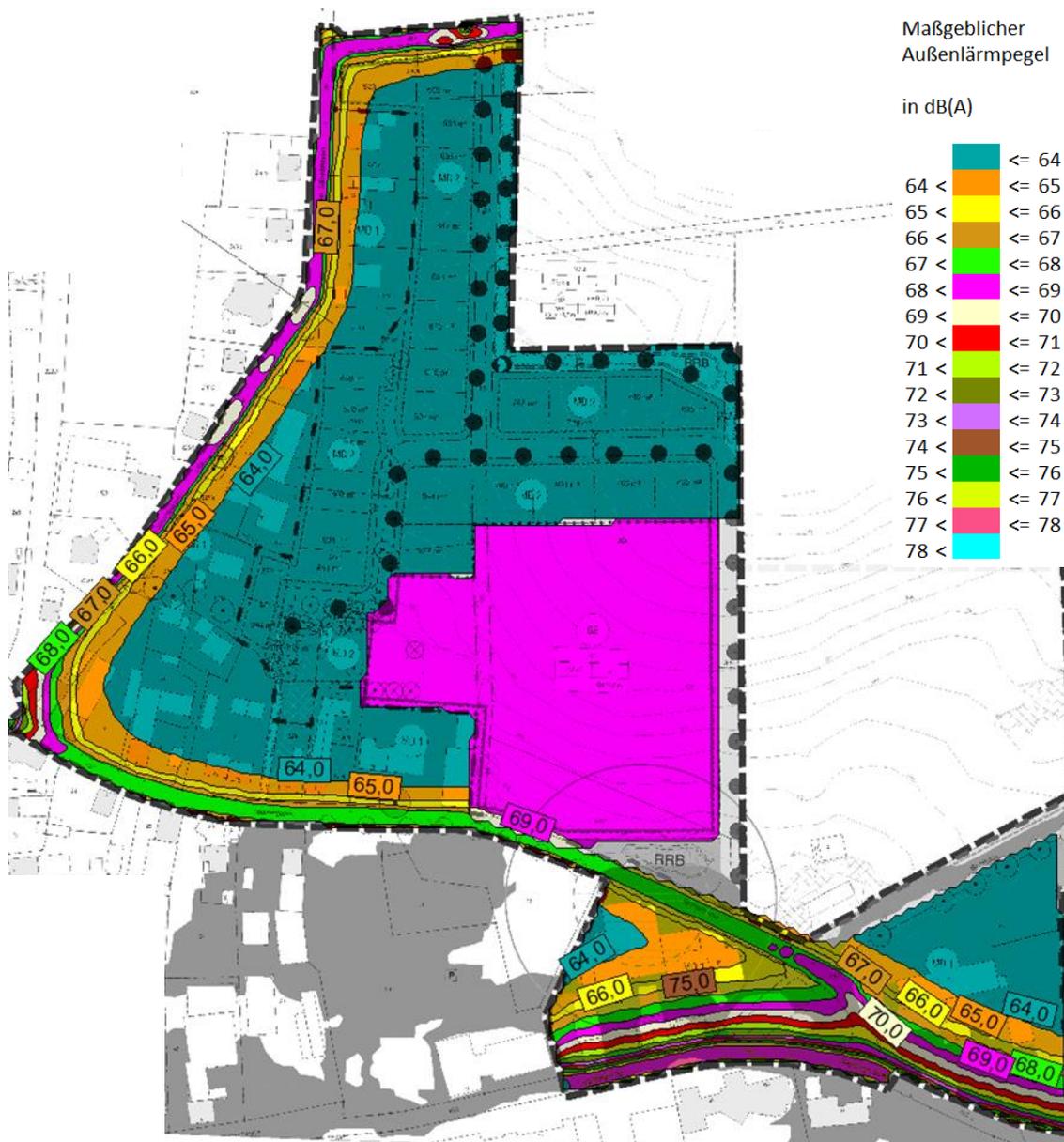
Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
GE	tags $L_{EK} = 56$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 41$ dB (A)	Flächengröße = 17.734 m ²

3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
6. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
7. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
8. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
9. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

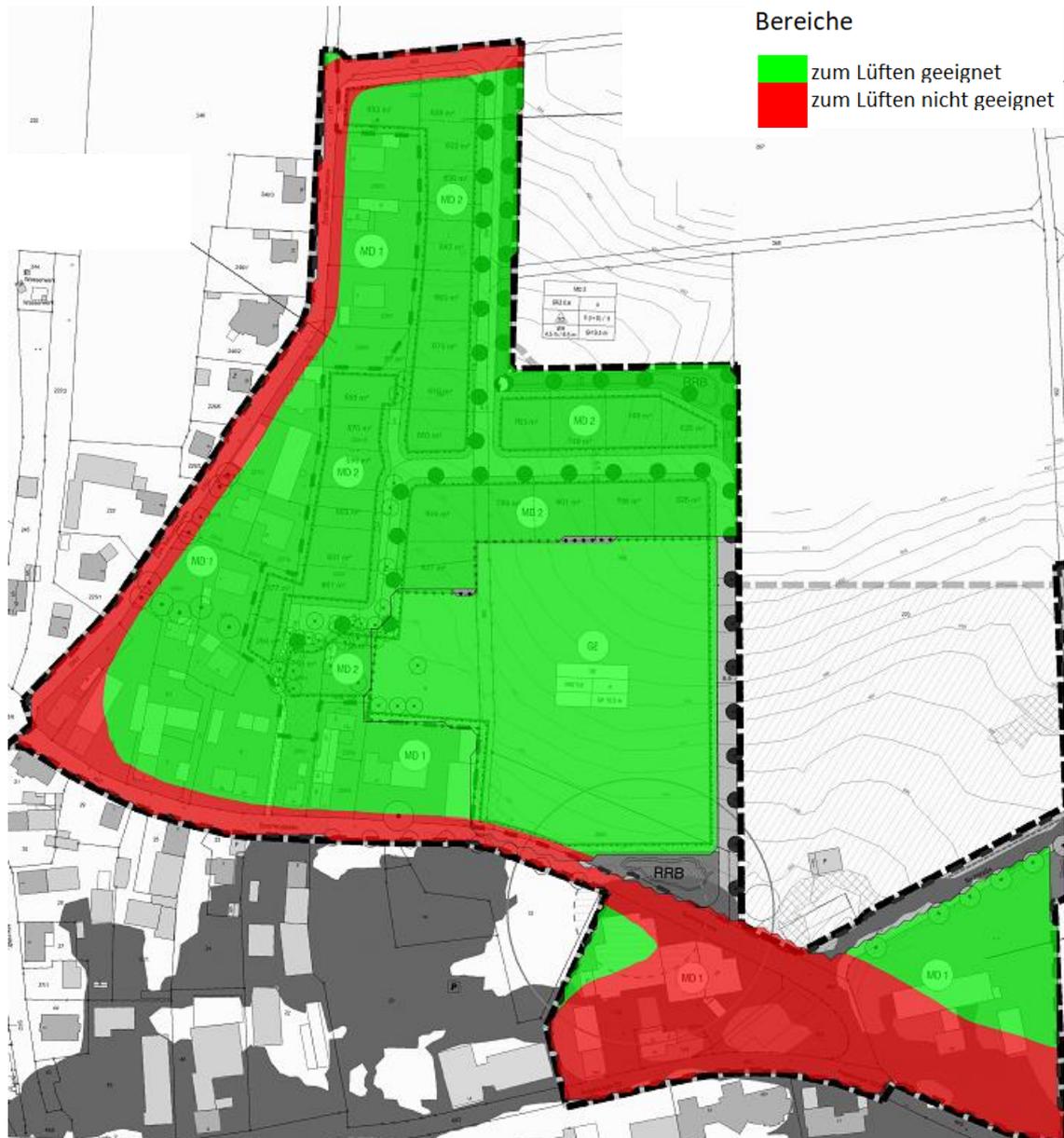
(3) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Im nachfolgenden Plan Nr. 1 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und im nachfolgenden Plan Nr. 2 sind die zum Lüften geeigneten Bereiche festgesetzt.



Plan Nr. 1: Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln



Plan Nr. 2: Zum Lüften geeignete Bereiche

2. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 3.) vorgegeben nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.

Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 5 dB(A))

bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen oder Gewerbelärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 49 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

§ 13 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

§ 14 INKRAFTTRETEN

- (1) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ den Bebauungsplan Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ in der Fassung vom 06.03.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.04.2017) vollständig.
- (3) Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ wird im Bereich der Teilfläche der Fl.Nr. 270 (Gmkg. Kutzenhausen) der Bebauungsplan Nr. 24 „Nördlicher Ortsrand von Kutzenhausen“ in der Fassung vom 06.03.2017 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 28.04.2017) aufgehoben.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN – PFLANZLISTE

1.1 Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| – Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| – Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| – Juglans regia | Walnuss |
| – Prunus avium ¹ | Vogel-Kirsche |
| – Quercus robur ¹ | Stiel-Eiche |
| – Tilia cordata | Winter-Linde |

1.2 Bäume II. und III. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 16/20

Arten wie:

- | | |
|---|--|
| – Acer campestre ² | Feld-Ahorn (in Sorten straßenraumbegleitend) |
| – Carpinus betulus ^{1,2} | Hainbuche (in Sorten straßenraumbegleitend) |
| – Sorbus aria ² | Mehlbeere |
| – Betula pendula ¹ | Sandbirke |
| – Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| – Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie' ² | |
| – Prunus, i. Arten und Sorten ² | |
| – Prunus padus ¹ | Trauben-Kirsche |
| – Pyrus, i. Arten und Sorten ² | |
| – Sorbus torminalis | Elsbeere |

und Obstbäume (Hoch- und Halbstamm) in regionaltypischen Arten und Sorten

¹ Bäume auch geeignet für die Verwendung an der Regenrückhalte mulde

² Bäume geeignet als Straßenraumbegrünung gem. § 10 (3) 1

1.3 ~~Sträucher (Öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung)~~

~~Pflanzqualität: h 60-100~~

~~Arten wie:~~

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Gemeiner Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Europ. Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Salix capraea | Sal-Weide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).

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 Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

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.

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.

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

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewer-denkmal.

4. **ALTLASTEN**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. **IMMISSIONEN**

5.1 **Landwirtschaftliche Immissionen**

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

5.2 **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke**

Alle Normen können zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen zu den gängigen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Kutzenhausen (Schulstraße 10, 86500 Kutzenhausen) eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

5.3 **Mindestanforderungen für Schalldämm-Maße der Außenbauteile**

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

5.4 Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

5.5 Neuerrichtung / Änderung von Bauvorhaben

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bau-VorIV abzustimmen.

6. WASSERRECHT

Aus wasserrechtlicher Sicht ist bei der Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

7. 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. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. 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. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.~~

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. Außerhalb des HQ100-Bereiches wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Auf der Fl.Nr. 300, die zum Teil im Umgriff des Bebauungsplanes liegt, befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster unter der Nr. 77200218 mit der Bez. „Östl. Ortsrand von Kutzenhausen“ geführt wird. Gemäß den Eintragungen im Altlastenkataster konnte der, von der Ablagerung ausgehende, Gefahrenverdacht bereits ausgeräumt werden.

Mit Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 04.06.2013 wurde die Altlastenverdachtsfläche unter der Auflage, dass die Fläche nur landwirtschaftlich genutzt werden darf, aus dem Altlastenkataster entlassen. Bei Nutzungsänderung des Grundstückes ist das Sachgebiet Immissionsschutz, Staatliches Abfallrecht des Landratsamtes Augsburg zu informieren. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 300 der Gem. Kutzenhausen sind Bodenaushubmaßnahmen durch einen Fachgutachter zu begleiten.

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.

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

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

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.

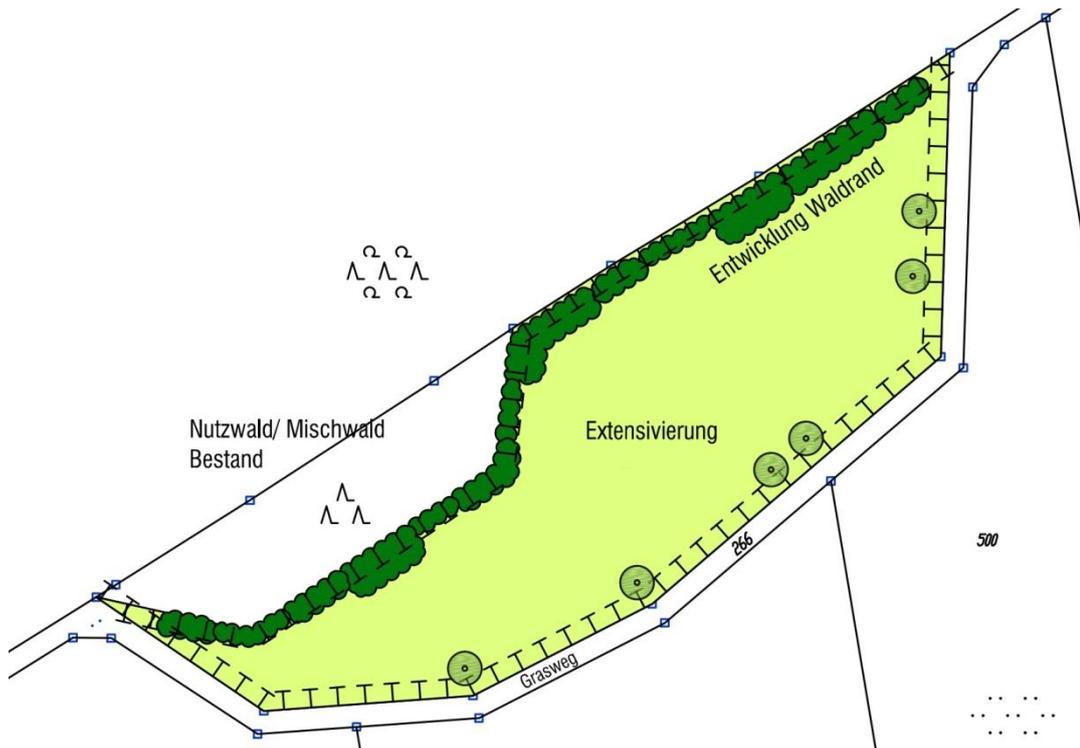
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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

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

9. SCHEMASCHNITT ZUR AUSGLEICHSFLÄCHE

Herstellungsmaßnahmen der Fl.Nr. 498



10. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mind. 1600 l/min und in Wohngebieten von mind. 800 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m in Wohngebieten von ca. 140 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.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mind. 9,5 m betragen.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

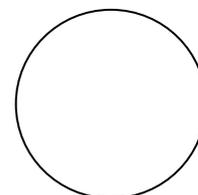
Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Kutzenhausen, den __.__.2024

.....
Andreas Weißenbrunner
1. Bürgermeister

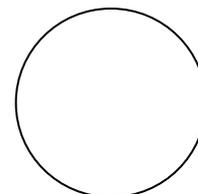


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Kutzenhausen, den __.__.2024

.....
Andreas Weißenbrunner
1. Bürgermeister



(Siegel)