

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 5 „SÜD- WEST“ / 2. ÄNDERUNG

Entwurf



**GEMEINDE KUTZENHAUSEN / OT
ROMMELSRIED / LKR AUGSBURG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: Inhaltsverzeichnis
- Teil B: Planzeichnung M 1:1000
Übersichtsplan M 1:2000
Auszug aus dem FNP M 1:5000
- Teil C: Textliche Festsetzungen
- Teil D: Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)
- Anhang: Umweltbericht

Augsburg den, 15. November 2023

i.d.F. vom

sqp | schwabquargArchitekten

Petra Schwab-Quarg Dipl. Ing.
Architektin und Stadtplanerin
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg

Tel. 0821/585528
Mail info@asqp.de

Julia Zimmer Dipl. Ing.
Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg
Tel. 0821/15999077

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5 „SÜD-WEST“ 2. Änderung Gemeinde Kutzenhausen

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023, dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 -I) für den Freistaat Bayern den folgenden **Bebauungsplan Nr. 5 „Süd-West“ 2. Änderung** als Satzung:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in allen Plänen dieses Verfahrens (vgl. § 2).
- § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil B) vom 15.11.2023 und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) vom 15.11.2023. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil D) vom 15.11.2023, sowie der Umweltbericht vom 15.11.2023
- § 3 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 Bay Bo handelt, werden auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.
- § 4 Inkrafttreten**
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Kutzenhausen, den _____

1. Bürgermeister Andreas Weißenbrunner

Siegel

A. Inhaltsverzeichnis

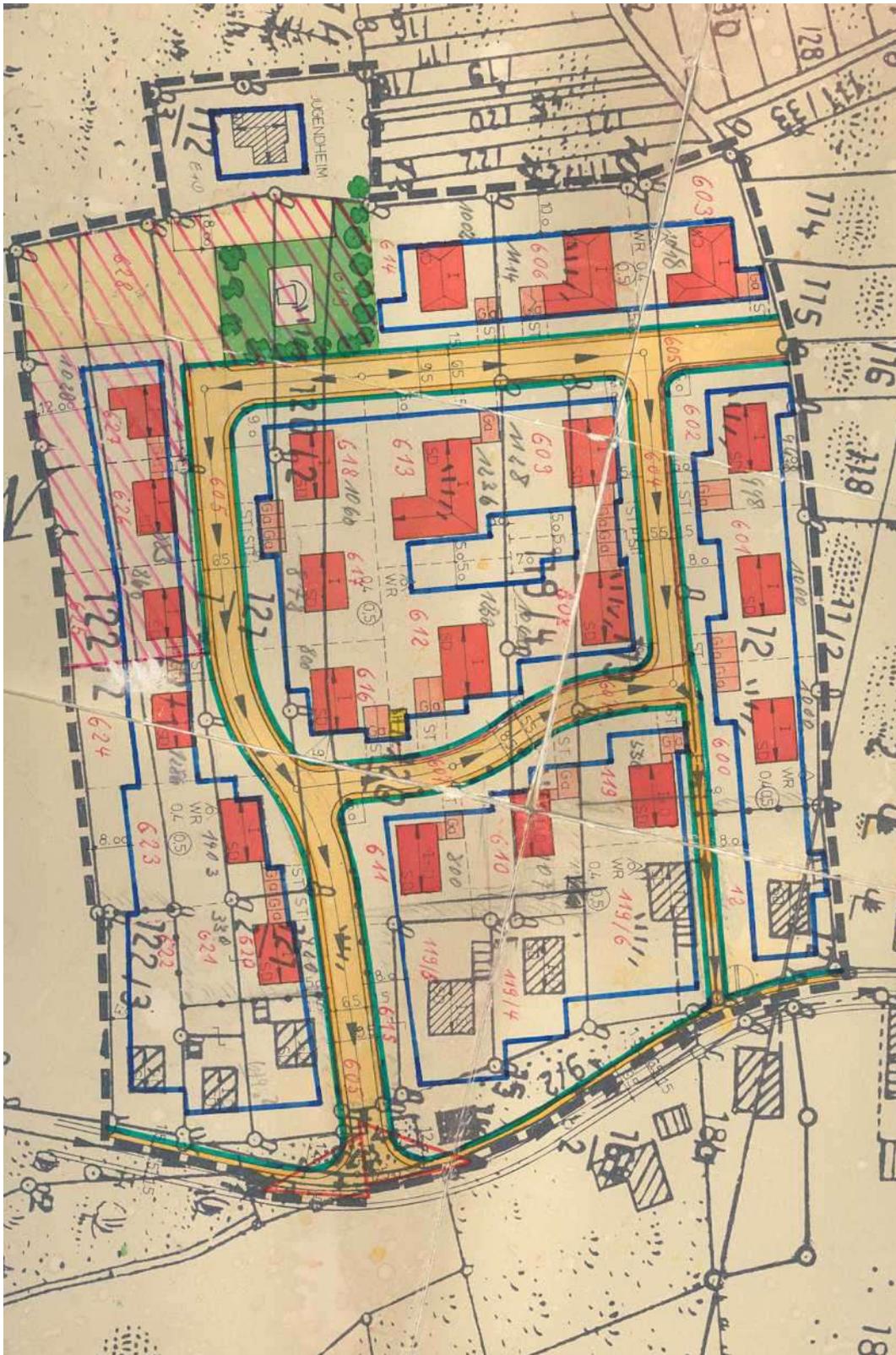
GEMEINDE KUTZENHAUSEN / OT	1
ROMMELSRIED / LKR AUGSBURG	1
ABKÜRZUNGEN	4
B. PLANZEICHNUNGEN	5
B.1 PLANZEICHNUNG B-PLAN NR. 5 SÜD -WEST	5
B.2 PLANZEICHNUNG B-PLAN NR. 5 „SÜD-WEST“ 2. ÄNDERUNG.....	6
B.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT 16 ÄNDERUNGEN	7
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
C.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	8
C.1.1 Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen	8
C.1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
C.1.3 Betroffene Flurnummern	8
C.1.4 Außer Kraft setzen	8
C.2 PLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
C.2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
C.2.3 Allgemeine Festsetzungen zu den zulässigen Gebäuden	10
C.2.4 Grünordnung und Naturschutz.....	12
C.2.5 Ver- und Entsorgung	14
C.3 HINWEISE ALLGEMEIN	15
D. BEGRÜNDUNG	17
D.1 LAGE UND BESTAND DES PLANBEREICHES	17
D.1.1 Geltungsbereich.....	17
D.1.2 Größe (ohne Sichtdreiecke)	17
D.1.3 Topographie	17
D.1.4 Geologie	18
D.1.5 Klima	18
D.1.6 Landschaftsbild	18
D.1.7 Vegetation.....	18
D.2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	18
D.2.1 Anlass.....	18
D.2.2 Ziele	18
D.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	19
D.4 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	19
D.5 ERSCHLIESSUNG	19
D.5.1 Fahrender Verkehr	19
D.5.2 Ruhender Verkehr	19
D.5.3 Fuß- und Radfahrerverkehr	19
D.6 VER- UND ENTSORGUNG.....	19
D.6.1 Versorgung.....	19
D.6.2 Entsorgung Abwasser / Verschmutztes Oberflächenwasser	20
D.6.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser	20
D.7 GRUNDWASSER.....	20
D.8 HOCHWASSERSCHUTZ	20
D.9 BODENORDNUNGSMASSNAHMEN	20
D.10 DENKMALSCHUTZ	21
D.10.1 Baudenkmäler / Bodendenkmäler	21
QUELLEN (JEWELS NEUESTER STAND)	22
ANLAGEN LEISTUNGSMAPPE	22

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BlmSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BlmSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
FNP	Flächennutzungsplan
B-Plan	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GF	Geschossfläche
ha	Hektar
m	Meter
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
RH	Reihenhaus
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
AH	Attikahöhe
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
SD	Satteldach
FD	Flachdach
WD	Walmdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
NF	neueste Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal
h	Stunde (Verkehrskürzel)

B. PLANZEICHNUNGEN

B.1 PLANZEICHNUNG B-Plan Nr. 5 Süd -West



B.2 PLANZEICHNUNG B-Plan Nr. 5 „Süd-West“ 2. Änderung



Unmaßstäblich

B.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT 14 ÄNDERUNGEN



M 1:5000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

C.1.1 Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) m.W. v. 01.02.2023
- die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017(BGBl. I,S.3786), gem. Art. 3 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl.2023 I Nr. 6 als Änderung.
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 / 2007, BayRS 2132-1-B), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22).

C.1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

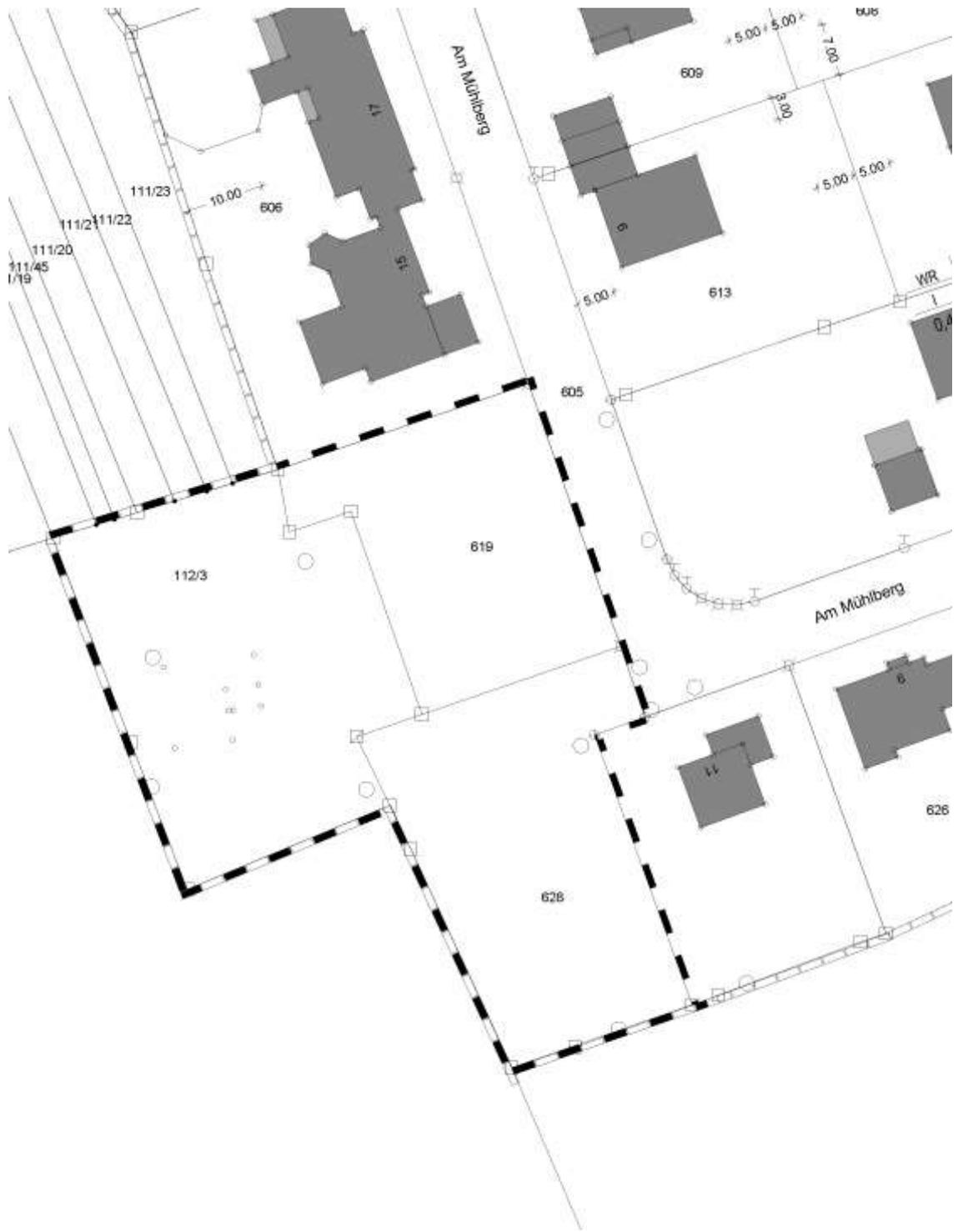
Der Gesamtbebauungsplan „Süd-West“ besteht aus dem Bestandsplan vom 17.07.1975, einer Ersten Änderung vom 20. 11.1975 und der vorliegenden 2. Änderung vom 15.11.2023.

C.1.3 Betroffene Flurnummern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Süd-West" 2. Änderung der Gemeinde Kutzenhausen umfasst folgende Flur Nummern:
Fl. Nr. 619, Fl. Nr. 626 und Fl. Nr. 112/3 (vormals „Jugendheim“).

C.1.4 Außer Kraft setzen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr.5 „Süd-West“ 2. Änderung werden die bisherigen Nutzungen auf den vorstehenden Flurnummern außer Kraft gesetzt.



C.2 PLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit der Kennung „WR“ gekennzeichneten Fläche, ist, als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNV festgeschrieben.

Die Fl. Nr. 112/3 wird als öffentliches Grün mit der Kennung „Wald“ festgesetzt.

C.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten jeweilige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNV) und Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNV) ist bindend, wobei bei der Geschossfläche GFZ die Höchstgrenze festgeschrieben ist.

C.2.3 Allgemeine Festsetzungen zu den zulässigen Gebäuden

C.2.3.1 Bauweisen

Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauGB)

Hauptgebäude

- Keine Geschossregelung
 - Satteldach SD
 - OK Traufe = 4,00 m
 - First = 9,50 m
- Die festgesetzten Höhen sind Maximalwerte, gemessen ab OK FFB EG

Nebengebäude (§ 12 BauNV)
Garagen

- Flachdach*/Satteldach*
 - OK Attika = 3,00 m /
 - Anbau = 4,00 m
- Die festgesetzten Höhen sind Maximalwerte, gemessen ab OK Grenz-Terrain

Nebenanlagen (§ 14 BauNV)

- Flachdach* / Satteldach*
 - OK Attika /Traufe = 3,00 m generell
- Die sonstigen Nebenanlagen sind bis zu 30 m² überbaute Fläche je Grundstück zulässig. OK Attika/Traufe = Maximalwert

- OK FFB EG: Bezugshöhe für Hauptgebäude und Höhenfestlegungen:
- OK FFB EG = +/- 0,00 = maximal 30 cm über OK angrenzender Bestandsstraße, gemessen im Bereich der jeweiligen Einfahrt/Eingang.
FFB EG ist jeweils prüfbar vorzulegen.
- Nebengebäude und Nebenanlagen als Grenzbebauung gilt OK Grenzterrain
- Nebengebäude und Nebenanlagen als Anbau Haupthaus gilt OK FFB EG

- *Flachdächer
Garagen und sonstige Nebenanlagen sind **nicht** in Verbindung mit Hauptgebäuden zwingend als Flachdächer auszubilden
- *Satteldächer
Garagen (Carports) und sonstige Nebenanlagen sind **in** Verbindung mit Hauptgebäuden zwingend mit Satteldächern auszubilden.
- Garagen (Carports) sind nur an seitlichen Grundstücksgrenzen (angrenzend an Erschließungsstraße) oder in Verbindung mit dem jeweiligen Haupthaus innerhalb der versetzten Baugrenzen zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen sind **in** Verbindung mit Garagen bis 9,0 m an seitlichen Grundstücksgrenzen, **in** Verbindung mit dem Haupthaus oder in dem Grundstück innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen (Carports) und sonstigen Nebengebäude zwingend einheitlich zu gestalten. Die formale Vorgabe erfolgt durch die erste Baugenehmigung.
- Pro Grundstück sind bis zu vier (4) Stellplätze zulässig. Diese sind bis zu zwei Stellplätzen in Garagen oder / und unter Carports bzw. im Einfahrtbereich der Garagen/Carports möglich.

C.2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen bis max. FFB EG zulässig.

Abgrabungen sind unzulässig

Fixierung der Höhenlage der Gebäude; verwendete Abkürzungen:

TH = Traufhöhe

FH = Firsthöhe

FFB = Fertigfußboden

RD = Rohdecke

EG = Erdgeschoss

OK = Oberkante

VK = Vorderkante

FD = Flachdach

SD = Satteldach

KN = Kniestock

NN = Normal Null über dem Meer

max. = maximal, min. = minimal

C.2.3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

- Größere Dachneigungen der Nebengebäude und Sonstigen Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden sind unzulässig.
- Außenwände sind in Gestalt und Farbe aufeinander abzustimmen. Leuchtfarben bzw. grelle Farben, sowie ortsfremde Materialien wie Spaltklinker oder Holzwände aus Rundlingen, sind unzulässig.
- Die Dachdeckungen sind in Form nicht festgelegt. Die Farbgebung hat in rot bis rotbraun zu erfolgen, Leuchtfarben bzw. stark reflektierende Materialien sind unzulässig (z.B. Chrom, Spiegel).
- Dacheindeckungen aus Metall (Blechdeckung, Kalzip etc.) sind **nicht** zulässig!
- Flachdächer sind zu begrünen und zu bepflanzen. Für extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drän-schicht) vorzusehen. Alternativ ist eine Bekiesung zulässig.

- Verschieden große Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Die Summe der Breite aller Gauben darf max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge betragen.
- Die Summe der Breiten sämtlicher Aufbauten (Wiederkehr, Zwerchgiebel und Gauben), darf max. 1/3 der davor liegenden Trauflänge aufweisen.

C.2.4 Grünordnung und Naturschutz

C.2.4.1 Befestigte Flächen

Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Dränpflaster). Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude dürfen 20 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

C.2.4.2 Gärtnerische Gestaltung

Die verbleibende Fläche muss in gärtnerischer Gestaltung natürlich begrünt, wasseraufnahmefähig und möglichst insektenfreundlich gestaltet werden. Schotterflächen jeglicher Art und Kiesflächen ohne wasserbindenden Feinkornanteil sind auf der verbleibenden Fläche nicht erlaubt.

C.2.4.3 Pflanzgebote

Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken ist jeweils ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage ist dabei im Rahmen des Nachbarschaftsrechtes auf dem Grundstück frei wählbar.

Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken sind jeweils mindestens 10 standortheimische Wildsträucher gemäß Artenliste zu pflanzen. Diese sind bevorzugt entlang der Westgrenze als Waldmantel zu pflanzen und zu entwickeln.

Das Flurstück 112/3 ist nach Rückbau des Jugendheims wieder der ordnungsgemäßen forstlichen Waldnutzung zuzuführen, entsprechend zu bepflanzen und zu entwickeln.

Artenliste festgesetzte Einzelbäume für Baugrundstücke

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsio	Esche

Juglans regia	Walnuss
Malus, Prunus, Pyrus	Obstbäume/Hochstamm in Arten
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba Silberweide	
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere /Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenliste festgesetzte Sträucher für Baugrundstücke

Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch
 Mindestqualität: Solitärstrauch mit Ballen, Höhe 150-200cm

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / oxycantha	Weißdorn (ein- bzw. zweigriffelig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Pinus mugo Latsche	
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec. (fruchtbildende Arten)	Wildrosen (fruchtbildend)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Weitere Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken können im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung in Art und Lage frei gewählt werden.

C.2.4.4 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen als senkrecht gegliederte Lattenzäune herzustellen.
 Betonsockel dürfen höchstens 0,30 m betragen. Die Zaunhöhe darf 0,90 m einschließlich Sockel nicht übersteigen.

Grundsätzlich nicht gestattet sind:
 Plastikzäune bzw. Füllungen, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien

C.2.5 Ver- und Entsorgung

Die unverschmutzten Oberflächenwässer müssen zeitgerecht auf dem Grundstück über Sickerschächte dem Boden zugeführt werden. Sollten die lehmigen Sande nicht eine ausreichende Versickerung zulassen, sind private Retentionsräume ober- oder unterirdisch zu schaffen.

C.2.5.1 Gebäude- und Personenschutz gem. Art. 11 BayBO (Windwurf-Klausel)

- Gemäß der notwendigen Windwurfgrenze (s. Plan) im Westen des Geltungsbereichs der 2. Änderungsfläche mit mind. 35 m für Gebäude, sind sämtliche baulichen Anlagen innerhalb dieser fiktiven Windwurf-fläche so auszuführen, dass keine, oder durch den Eigentümer akzeptierbare geringe Bauschäden bei Windwurf entstehen können. Die baulichen Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Windwurf-grenze sind windwurfsicher auszuführen.
- Der Personenschutz außerhalb der Gebäude im Bereich der Windwurf-grenzen entsprechen der privaten Verantwortungen. Die Gefahrenlage ist allen Eigentümern schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

C.3 HINWEISE ALLGEMEIN

1. Archäologische Funde sind meldepflichtig!
2. Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.
3. 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 frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt.
Zu verständigen ist die Untere Naturschutzbehörde, Frau Pitscheneder, Tel. 08231 – 392-4520, über die das Landesamt für Denkmalschutz – Bodendenkmäler- in München konsultiert wird.
4. Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die Schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
5. Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
6. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos abzuleiten.
7. Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
8. Öffnungen in Gebäuden sind so zu konzipieren, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
9. Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
10. Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen.

Bei den Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser in großem Umfang ist ein Gestattungsverfahren notwendig!
11. Es ist eine ausreichende Löschwassermenge über 2 Stunden notwendig und einzurichten. Es gelten die technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331.

12. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
13. Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen.
14. Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
15. Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.
16. Landwirtschaftsklausel
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00Uhr zu dulden.

Gemeinde Kutzenhausen, den _____

1. Bürgermeister Andreas Weißenbrunner

Siegel

D. BEGRÜNDUNG

D.1 LAGE UND BESTAND DES PLANBEREICHES

D.1.1 Geltungsbereich

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung Nr. 2 bedingt eine eigene Teilfläche des Gesamtbebauungsplanes Nr. 5 „SÜD-WEST“ in Rommelsried als OT der Verwaltungsgemeinschaft Kutzenhausen.

Die Festsetzungen wurden heutigen Ansprüchen angeglichen. Die Bebauungen orientieren sich am umliegenden Bestand, sind aber eigenständig zu werten.

Der Geltungsbereich mit Erfassung der Flurnummern ist den Festsetzungen unter B.1.2 zu entnehmen.

D.1.2 Größe (ohne Sichtdreiecke)

	(Qualifizierte B-Plan-Änderung)	4,10 ha
Hiervon Waldfläche	(Festgesetztes privates Grün /Widmung Wald) oder öffentl. Grün Widmung Wald	1,35 ha
Hiervon Baufläche	(Bebaubare Fläche als WR)	2,62 ha
Hiervon private Erschließung	(Erschließungsweg Wald)	0,13 ha

Am südlichen Ortsrand von dem OT Rommelsried erstreckt sich auf der Anhöhe zwischen Deubach und dem Siedlungsraum Rommelsried das prägnante Baugebiet B-Plan Nr. 5 „Süd-West“ mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Wohnbaufläche neigt sich nach Süden langsam Richtung Deubach, nach Westen fällt das Gelände stark ab zum „Nesselgraben“ nach Norden fällt der Höhenzug in Richtung Biburger Straße und Horgauer Straße auf die Höhe des Nesselgrabens und nach Osten prägt vor allem der besagte Höhenzug die Landschaft, mit einer geringen Randbebauung an der Deubacher Straße.

D.1.3 Topographie

Der OT Rommelsried zieht sich mit seinem Siedlungskörper entlang der Deubacher Straße primär über eine nordorientierte Hangkante bis zur Biburger Straße und dort in Richtung Westen und Osten. Das Baugebiet Nr. 5 „Süd-West“ schließt den Ortsteil nach Süden und ist die höchste Überbauung von Rommelsried. Westlich des Baugebietes bricht der Siedlungsraum steil ab. Diese Hangkante ist primär bewaldet und grenzt im Westen C.1.4 an die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 an. Das gesamte Baugebiet ist leicht „kupert“ mit einer geringen Höhendifferenz von Ost nach West. Die Fläche der 2. Änderung ist ganz leicht nord-südlich geneigt.

D.1.4 Geologie

Der Standort weist mäßig frische bis ziemlich, sandige Lehme der Oberen Süßwassermolasse auf.

Da eine gute Durchwurzelung des Bodens vorausgesetzt wird, ist der Standort einerseits stabil, aber andererseits gut durchfeuchtet zu erwarten.

Somit ist ein Durchfeuchtungsschutz für Gebäude obligatorisch. Die Tragfähigkeit ist angemessen und i.d.R. stabil. Eine jeweilige Bodenanalyse erscheint sinnvoll, zumal schon auf alte Sparten hingewiesen wurden.

D.1.5 Klima

Siehe Umweltbericht!

D.1.6 Landschaftsbild

Siehe Umweltbericht!

D.1.7 Vegetation

Siehe Umweltbericht!

D.2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

D.2.1 Anlass

Wie bei allen älteren bis alten Bebauungsplänen sind die damals notwendigen Spielplätze nicht mehr aktiv. Andererseits wird peu á peu jeder B-Plan mit jungen Familien neu belebt. Dies erfolgt i.d.R. langsam und bedingt nur eine geringe Kleinkinderspielmöglichkeit. Entgegen den Ballungsräumen sind im ländlichen Raum durchgängig die privaten Grundstücke größer, um auf Privatfläche zu spielen und der Anteil an verdichtetem Wohnbau gering, sodass es zu verantworten ist, im vorliegenden Fall die Kinderspiel-Grünflächen neu zu nutzen.

Die vormalige Fläche des Jugendhauses bleibt im Eigentum des LKA.

Mit der beschriebenen Grünfläche können drei Wohngrundstücke ausgewiesen werden.

Der entstandene Gehweg über die Hangkante nach Westen wird innerhalb der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Süd-West“ mit 3,5 m gesichert. Über diesen befahrbaren Weg kann das südwestlichste Grundstück erschlossen werden

D.2.2 Ziele

Die Gemeinde Kutzenhausen sieht die Notwendigkeit, den Änderungsbereich im Südwesten des vorliegenden Bebauungsplanes neu zu ordnen.

Die Anzahl der neuen Wohnbauflächen ist bei diesem großzügig konzipierten B-Plan vollumfänglich integrierbar. Die Nachfragen nach Wohnbauland im gemeindlichen Eigentum sind weiterhin gegeben. Die Bauflächen runden den Baubestand ab.

D.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit 16. Änderung der Gemeinde Kutzenhausen sind die neu zu überplanenden Flächen als öffentliches Grün erfasst. Gem. § 8 Absatz 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor der Änderung des FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten der B-Plan aus dem FNP entwickelt wird.

Der Flächennutzungsplan wird bei 16 Änderungen in absehbarer Zeit fortgeschrieben und es werden deckungsgleich mit diesem Bebauungsplan die Abrundung der Wohnbauflächen gem. dieses B-Plans übernommen.

D.4 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

Bei den erfassten Festsetzungen orientiert sich die Gemeinde Kutzenhausen an der Satzung des Bebauungsplanes Nr.5 „Süd-West“ aus dem Jahre 1975.

Den heutigen Auflagen und nachhaltigen Vorgaben entsprechend werden drei Wohnbaugrundstücke mit Einzelhäusern geplant. Die Nachhaltigkeit ist zu berücksichtigen.

D.5 ERSCHLIESSUNG

D.5.1 Fahrender Verkehr

Die Erschließung der drei Grundstücke erfolgt über die Bestandsstraße „Am Mühlberg“.

Die Straßenbreite und Frequentierung dieser Erschließungsstraße ist ausreichend, um den fahrenden Verkehr von gesamt max. 12 Fahrzeugen aufzunehmen und abzuführen.

D.5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird für zwei Grundstücke direkt auf die Straße „Am Mühlberg“ geleitet. Es können gem. den Festsetzungen max. 4 Stellplätze mit max. 2 gedeckten und zwei ungedeckten Stellplätzen (müssen im Zufahrtbereich der zwei gedeckten Stellplätze liegen) nachgewiesen werden.

Das südwestlichste Grundstück kann über den neuen befestigten Geh- und Radweg „Am Mühlberg“ mit erschlossen werden. Der Geh- und Radweg soll 3,50 m breit ausgebildet werden.

D.5.3 Fuß- und Radfahrerverkehr

Der Fußverkehr kann sehr großzügig beidseitig der bestehenden Erschließungsstraße abgewickelt werden. Die Gehwegbreiten sind ausreichend.

Der Radverkehr wird mit dem Fahrverkehr mitgeführt.

D.6 VER- UND ENTSORGUNG

D.6.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** des bestehenden Wohngebiets ist so ausreichend dimensioniert, dass die drei Grundstücke mit Einzelhäusern mit ver- und entsorgt werden können.

Die unverschmutzten Oberflächenwässer hingegen müssen zeitgerecht auf dem jeweiligen Grundstück über Sickerschächte dem Boden zugeführt werden.

Sollten die lehmigen Sande nicht eine ausreichende Versickerung zulassen, sind private Retentionsräume ober- oder unterirdisch zu schaffen.

Dies gilt adäquat für die **Elektroenergie** die ausreichend für drei neue Bauflächen über Sparten in der Erschließungsstraße gesichert ist.

Die **Heizenergie** sollte bei Neubauten nur noch über Wärmepumpen zu gewährleisten sein. Ist dies nicht vorgesehen, verbleiben dem jeweiligen Hauseigentümer alternative dezentrale Heizmöglichkeiten mittels Hackschnitzel-, Flüssiggas- oder Elektro-Heizsysteme.

Ölheizungen sind unzulässig.

Holzbrandöfen für die Gebäudeheizungen sind nicht zulässig, können aber als Zier- oder Notheizung, mit Freigabe durch den jeweiligen Innungs-Kaminkehrer vorgesehen werden.

D.6.2 Entsorgung Abwasser / Verschmutztes Oberflächenwasser

Im Bestand ist eine ausreichend dimensionierte **Abwasserleitung** vorhanden. Diese Leitung dient im Trennsystem dem Abwasser und dem verschmutzten Oberflächenwasser.

Die Kapazität für die bauliche Erweiterungen im Geltungsbereich ist ausreichend.

D.6.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser

Die unverschmutzten Oberflächenwässer müssen nach heutigem Stand dem Grundstück über Sickerschächte dem Boden zugeführt werden. Sollten die lehmigen Sande nicht eine ausreichende Versickerung zulassen, sind private Retentionsräume ober- oder unterirdisch zu schaffen.

D.7 GRUNDWASSER

Auf Grund der Höhenlage des Baugebietes ist der Grundwasserstand unerheblich. Stattdessen sind Schichtenwässer im Rahmen der Hangstrukturen nicht auszuschließen. Bauliche Wasserschutzmaßnahmen unterhalb des Terrains sind unabdingbar.

D.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Aufgrund der „Besonderen Regenereignisse“ der letzten Jahre kommt dem HQ 100 im Oberflächenwasserabfluss besondere Bedeutung. Nutzungen unter Terrain sollte stets gegen „wild abfließendes Oberflächenwasser geschützt werden. (Hochsetzen von geschlossenen Lichtschächten und besondere Abdichtungen bei Wanddurchführungen von Leitungen etc.). Wild abfließendes Oberflächenwasser ist so zu führen, dass über offene Gräben und Drainagen größere Wassermengen ordnungsgemäß dem Vorfluter zugeführt werden kann. Wasserabfluss zu Lasten Dritter ist unzulässig!

D.9 BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Bestandsfläche „öffentliches Grün“ mit der Kennung „Wald“ auf der Fl. Nr. 112/3 befindet sich im Eigentum des Landkreises Augsburg (LRA) und wird nicht

verändert. Der Status quo ist hierbei, die bestehende Waldfläche, ohne dem abgetragenen, aufgegebenen Gebäude mit der vormaligen Nutzung „Jugendhaus“. Sparten und sonstige Leitungen können zurückgebaut werden.

D.10 DENKMALSCHUTZ

D.10.1 Baudenkmäler / Bodendenkmäler

Baudenkmäler gemäß dem DSchG sind von diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Dis gilt adäquat für Bodendenkmäler.

Gemeinde Kutzenhausen, den _____

1. Bürgermeister Andreas Weißenbrunner

Siegel

QUELLEN (Jeweils neuester Stand)

- LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)
- Regionalplan Region Augsburg (9)
- 14. Flächennutzungsplanänderung m. integr. Landschaftspl. Kutzenhausen
- Gemeindestatistiken
- Wasserwirtschaftsamt *
- Staatliches Straßenbauamt*
- Landesamt für Denkmalpflege*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten*
- Gemeindeinformationen
- Eigene Recherchen
- Fachinformationen der beteiligten Landschaftsplanerin
- Gutachten

* standardisierte Vorgaben

ANLAGEN LEISTUNGSMAPPE

- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung - M 1:500
- Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung
- Umweltbericht vom 15.11.2023
- Begründung Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung