

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
- Teil C: Textliche Festsetzungen
- Teil D: Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Augsburg den, **21. Mai 2025**

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

Präambel

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S.394) geändert worden ist, dem Bayer. Naturschutzgesetz (BayRS 791-1-UG), 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und des Art. 23 der (GO) Gemeindeverordnung (BayRS 2020 -1-1 -I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, für den Freistaat Bayern den folgenden **Bebauungsplan Nr. 5 „Süd-West“ 2. Änderung** als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß §13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen in allen Plänen dieses Verfahrens (vgl. § 2).

§ 2 Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil B) vom 15.11.2024 und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) vom 15.11.2024. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil D) vom 15.11.2024, sowie der Umweltbericht vom 15.11.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bay Bo handelt, wer auf Grund von Art. 81 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.....	6
B.1 AUSSCHNITT PLANZ. B-PLAN NR. 5 „SÜD-WEST“ 2. ÄNDERUNG.....	6
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
C.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	7
C.1.1 Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen	7
C.1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
C.1.3 Betroffene Flurnummern.....	7
C.2 PLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
C.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
C.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
C.2.3 Allgemeine Festsetzungen zu den zulässigen Gebäuden	9
C.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
C.2.5 Grünordnung und Naturschutz	10
C.2.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	12
C.2.7 HINWEISE ALLGEMEIN.....	15
D. BEGRÜNDUNG	18
D.1 LAGE UND BESTAND DES PLANBEREICHES	18
D.1.1 Geltungsbereich	18
D.1.2 Größe.....	19
D.1.3 Topographie	20
D.1.4 Geologie und Böden.....	20
D.1.5 Wasser	20
D.1.6 Klima	20
D.1.7 Landschaftsbild	21
D.1.8 Schutzgut Mensch	21
D.1.9 Vegetation und Tierwelt.....	21
D.1.10 Vorbelastungen	22
D.1.11 Lage im Raum	22
D.2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	22
D.2.1 Anlass.....	22
D.2.2 Ziele.....	22
D.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	23
D.4 BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN.....	23
D.5 ERSCHLIESSUNG	23
D.5.1 Fahrender Verkehr	23
D.5.2 Ruhender Verkehr	23
D.5.3 Fuß- und Radfahrerverkehr	23
D.6 VER- UND ENTSORGUNG	23
D.6.1 Versorgung	23
D.6.2 Entsorgung Abwasser / Verschmutztes Oberflächenwasser	24
D.6.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser	24
D.7 GRUNDWASSER.....	24
D.8 HOCHWASSERSCHUTZ.....	24
D.9 BODENSCHUTZ	25
D.10 GRÜNKONZEPT	25
D.10.1 Vermeidung von Eingriffen	25
D.10.2 Minimierung von Eingriffen.....	25
D.10.3 Ausgleich von Eingriffen	25

D.10.4	Grünordnerisches Fazit	26
D.10.5	Bodenschutzrecht und Erschließungsbeitragsrecht	26
D.10.6	Verkehrslärmentwicklung	26
D.11	DENKMALSCHUTZ	26
D.11.1	Baudenkmäler / Bodendenkmäler	26
QUELLEN (JEWELNS NEUESTER STAND)		27
ANLAGEN LEISTUNGSMAPPE.....		27

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BImSchV	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 AUSSCHNITT PLANZ. B-Plan Nr. 5 „Süd-West“ 2. Änderung



Unmaßstäblich

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 durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m.W. v. 01.01.2024.
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
- 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), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

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 15.11.2024.

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, Teilfläche 112/3, Teilfläche 605 und Fl. Nr. 628



C.2 PLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C.2.1 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.

C.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

C.2.3 Allgemeine Festsetzungen zu den zulässigen Gebäuden

C.2.3.1 Bauweisen, Maß d. baulichen Nutzung u. Gestaltungsvorgaben

Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauGB)

Hauptgebäude

- Max I Vollgeschoss zulässig
- Satteldach SD 29-35 Grad
- OK Traufe = 4,00 m
- OK First = 9,50 m

Die festgesetzten Höhen sind Maximalwerte, **gemessen ab OK FFB EG**; Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. **First** beschreibt den obersten Punkt eines Hauses, wo sich die beiden Dachhälften treffen

- OK FFB EG: Bezugshöhe für Hauptgebäude und Höhenfestlegungen:
OK FFB EG = +/- 0,00 = maximal 25 cm über OK natürlichem Gelände gemessen am höchstens Punkt des anliegenden natürlichen Geländes.
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

C.2.4 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.2.4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

- Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker oder Holzwände aus Rundlingen sind unzulässig.
- 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 0 Grad-15 Grad sind mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen und zu bepflanzen. Für extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschl. Dränschicht) vorzusehen. Ausnahmen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 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.2.5 Grünordnung und Naturschutz

C.2.5.1 Befestigte Flächen

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

C.2.5.2 Gärtnerische Gestaltung

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

C.2.5.3 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.

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 excelsior	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.2.5.4 Erhalt von Gehölzen

Der in der Planzeichnung dargestellte zu erhaltende Baumbestand ist in vollem Umfang dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die einschlägigen Fachnormen zum Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen sind anzuwenden.

C.2.5.5 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.

Unzulässig sind:

Plastikzäune bzw. Füllungen, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien

C.2.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Am Mühlberg“ erschlossen und ist an die bestehenden gemeindlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die anfallenden Abwässer aus dem Plangebiet werden durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Kutzenhausen entsorgt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung des Oberflächenwassers hat soweit möglich nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) zu erfolgen. Dabei ist vorrangig eine Versickerung von Niederschlagswasser flächenhaft oder linienhaft mit vorgeschalteter Vorreinigung über eine bewachsene Oberbodenschicht vorzusehen. Nur wenn zwingende Gründe dies ausschließen, kann in Ausnahmefällen auch in bestimmten Bereichen eine Versickerung über Sickerschächten in tiefere Schichten des Baugrundes erfolgen. Im Zuge des Bauantrages ist ein Konzept zur Niederschlagsversickerung beizulegen.

C.2.6.1 Baumwurfgrenze

- Gemäß der notwendigen **Baum**wurfgrenze (s. Plan) im Westen des Geltungsbereichs der 2. Änderungsfläche mit mind. 35 m für Gebäude, sind sämtliche bauliche Anlagen innerhalb dieser fiktiven Windwurffläche so auszuführen, dass keine, oder durch den Eigentümer akzeptierbare geringe Bauschäden bei Windwurf entstehen können. Die baulichen Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Windwurfgrenze sind windwurfsicher auszuführen.
- Für alle Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt: die Bebauung steht unter dem Vorbehalt, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen gemäß Gutachten der Fa. Astrein auf dem jeweiligen Grundstück vollzogen sind. Das Gutachten mit Lageplan ist dieser Bebauungsplan-Änderung als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Folgende Maßnahmen werden aufgeführt:

Nr. 1 – Birke – Fällung (sofort)

Nr. 8 - Kiefer – Totholzentfernung (optional)

Nr. 9 – Kiefer – Totholzentfernung (optional)

Nr. 10 – Fichte – Fällung (sofort)

Nr. 11 – Fichte – Verkehrssicherheit nach Baumaßnahme nochmals prüfen

Nr. 13 – Fichte – Verkehrssicherheit nach Baumaßnahme nochmals prüfen

Nr. 19 – Eiche - Kronenschnitt (sofort)

Nr. 21 – Hainbuche – Kronensicherung mit Gurt (sofort), Kronenpflege (optional)

C.2.7 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 freigibt 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. **Eine ausreichende Löschwassermenge über 2 Stunden ist eingerichtet.** 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. Wild abfließendes Wasser: Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).
14. Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen.
15. Bodenschutz: Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. 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.
16. Insektenschutz: Im Bereich des Baugrundstücks sollten nur insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten) verwendet werden. Es wird empfohlen, dass auch für die Außenbeleuchtung innerhalb privater Bauflächen nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden.
17. 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.
18. 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.

19. Plangenaugigkeit: Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Somit ist von einer sehr hohen Plangenaugigkeit auszugehen. Da sich im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können kann seitens der Gemeinde und dem Planungsbüro dafür keine Gewähr übernommen werden.
20. Ergänzende Hinweise: Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfungen, Bohrungen).

Gemeinde Kutzenhausen, den _____

1. Bürgermeister Andreas Weißenbrunner

Siegel

D. BEGRÜNDUNG

D.1 LAGE UND BESTAND DES PLANBEREICHES

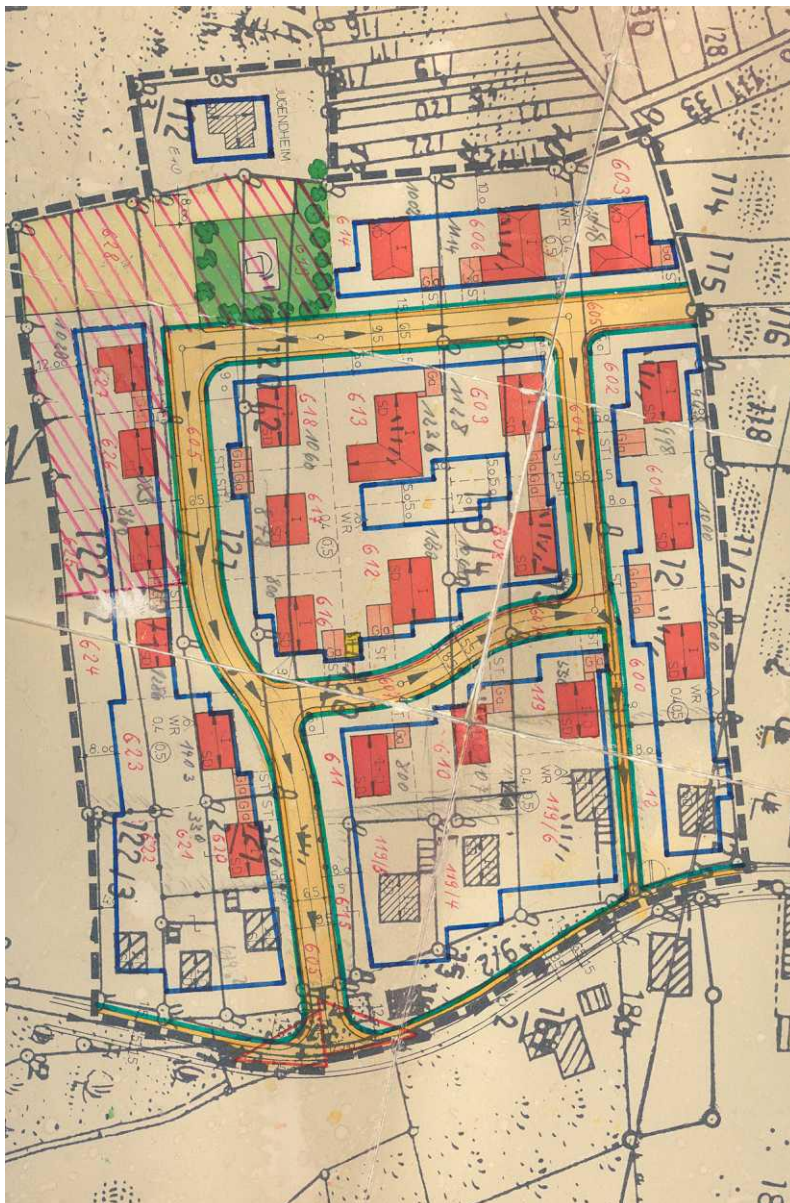
D.1.1 Geltungsbereich

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

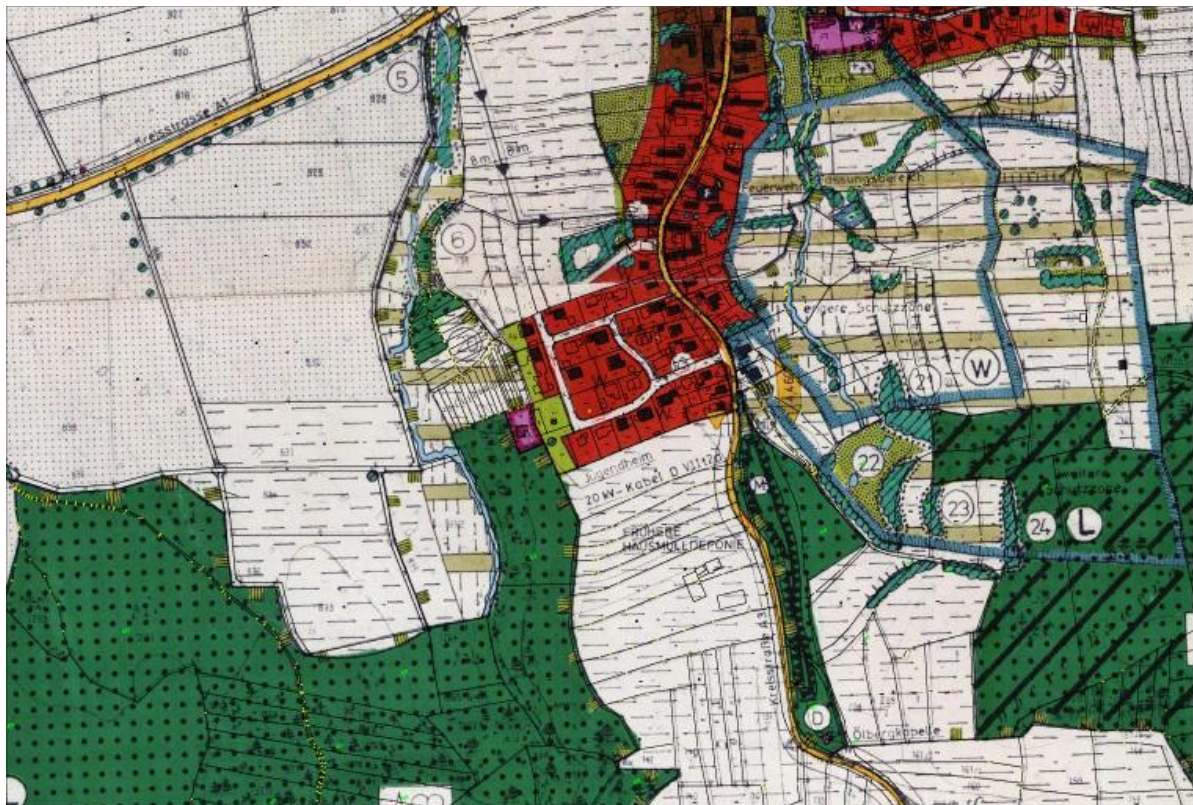
Die Festsetzungen wurden heutigen Ansprüchen angeglichen. Die Bebauungen orientieren sich am umliegenden Bestand, sind aber eigenständig zu werten.

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

PLANZEICHNUNG B-Plan Nr. 5 Süd -West 17.07.1975 mit der 1. Änderung v. 20.11.1975



AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT 16 ÄNDERUNGEN



M 1: 5000

D.1.2 Größe

	(Qualifizierte B-Plan-Änderung)	0,275 ha
Hiervon Baufläche	(Bebaubare Fläche als WR)	0,155 ha
Hiervon private Erschließung		0,012 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 und Böden

Der Standort weist mäßig frische bis ziemlich sandige Lehme der Oberen Süßwassermoasse auf. **Darüber entwickelten sich Braunerden.**

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 Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und als „wassersensibel“ ausgewiesenen Bereichen.

Um die Neubildung von Grundwasser trotz Überbauung zu sichern, ist es erforderlich, anfallendes unverschmutztes oberflächennahes Niederschlagswasser möglichst zu versickern und somit dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

D.1.6 Klima

Im Bereich des Planungsgebietes herrschen die großklimatisch bedingten mitteleuropäischen Westwinde vor. Durch den westlich des Änderungsbereichs vorgelagerten Waldgürtel, befinden sich die Bauflächen im Windschatten und unter dem Aspekt des Wohnklimas in einer begünstigenden windgeschützten Lage.

Weiterhin wird dem Klimaschutzgedanken im Rahmen der vorliegenden BP-Änderung insofern Rechnung getragen, dass...

- ...die Dachformen Photovoltaiknutzung optimal zulassen
- ...die offene Bauweise den Frischluftaustausch zulässt
- ...Oberflächenwasser verpflichtend versickert wird, was Bewuchs, Verdunstung und Grundwasserneubildung fördert

D.1.7 Landschaftsbild

Der Änderungsbereich rundet am südwestlichen Ortsrand von Rommelsried das bestehende Wohngebiet zur freien Landschaft hin ab.

Im direkten westlichen Anschluss erstreckt sich entlang der waldbestandenen Geländekante zum Nesselgraben die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“. In das LSG wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Die Nähe zum bestehenden Wald und die bereits bestehende Bebauung haben zur Folge, dass die neu geplante Bebauung im Änderungsbereich des B-Planes keine Fernwirkung entfalten kann.

D.1.8 Schutzgut Mensch

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde veranlasst, weil ein in den 1970-er Jahren auf Fl.Nr. 619 angelegter öffentlicher Spielplatz durch die schleichende Alterung der Bewohnerstruktur im Wohngebiet nicht mehr verwendet wird. Der Spielplatz wird deshalb zurückgebaut. Somit werden Flächen frei, um neue Bauplätze auszuweisen.

Die Lage im direkten Anschluss an den Waldbestand bedingt eine potentielle Gefährdung der Baugrundstücke durch fallende Bäume (z.B. Windwurf, Blitzschlag). Diese wird insofern minimiert, dass die Baufenster mindestens 6-9 m Abstand vom Waldrand vorgeben, baulich jedoch auch bis zu 20m Abstand möglich sind. Gleichzeitig ist bei der konkreten Planung der Einzelgebäude auf erhöhte statische Sicherheit der Dachkonstruktionen, die vom Windwurf betroffen sein könnten zu achten.

Die Zugänglichkeit des öffentlichen Waldes und damit auch seine Erlebbarkeit bleiben dadurch gewährleistet, dass die bestehende Wegeverbindung über Privatgrund, die zwischen der Straße „Am Mühlberg“ und dem ehemaligen Jugendheim besteht, erhalten bleibt.

D.1.9 Vegetation und Tierwelt

Aufgrund des Gehölzaufwuchses sowohl auf der bisherigen Spielplatzfläche als auch auf der geplanten Baufläche südlich davon, sind sowohl gehölzbewohnende Tiere (vor allem Vögel, Insekten, Kleinsäuger) als auch Pflanzen (Bäume, Sträucher) von den geplanten Bauvorhaben betroffen.

Für die betroffenen Tiere besteht die Ausweichmöglichkeit in die angrenzenden Waldbestände. Die Gehölzverluste können auf den jeweiligen Baugrundstücken kompensiert werden.

Um weiterhin Waldrand- und Übergangsstrukturen zu erhalten, werden Pflanzgebote für die einzelnen Bauflächen erstellt.

Im Zuge der Planaufstellung wurde der Gehölzbestand auf den überplanten Grundstücken durch einen Fachgutachter einzeln erfasst und hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen für die einzelnen Bäume bewertet. Vor dem Hintergrund dieser Aussagen wurde die Planung so angepasst, dass der Laubbaumbestand (mit Ausnahme einer abgehenden Birke und einer Hainbuche mit dringendem Kronensicherungsbedarf) erhalten bleibt. Die Aussagen des Fachgutachtens zu den Einzelmaßnahmen werden sowie deren planerische Darstellung sind in Form von einem Beiplan „Baumbestand und Maßnahmen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

D.1.10 Vorbelastungen

Der Änderungsbereich wird bislang wenig genutzt. Das ehemalige Jugendheim ist mittlerweile außer Betrieb genommen, der bestehende Spielplatz wird nach Angabe der Gemeinde nicht mehr besucht. Somit bestehen nur noch geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Bauwerke und Spielgeräte, jedoch kaum durch Nutzung und Betrieb.

D.1.11 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Rommelsried liegt im Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Dieser Naturraum ist geprägt durch 45%-ige Deckung mit Wirtschaftswald, eine hügelige, von Bächen gegliederte Landschaft und eine mit weniger als 100 Einwohner/m² relativ dünne Besiedelung. Neben der Lieferung von Holz ist er für den Großraum Augsburg mit über 500.000 Menschen ein beliebtes Naherholungsgebiet.

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 **groß genug**, um auf Privatfläche zu spielen. **Ein weiterer, gut ausgebauter Spielplatz an der Straße „Steinäcker“, befindet sich in zumutbarer Entfernung. Im Baugebiet ist der Anteil an verdichtetem Wohnbau gering, sodass es nach Abwägung der Interessen nach Wohnbauland versus Spielplatz zu verantworten ist, im vorliegenden Fall die Kinderspiel-Grünflächen neu zu nutzen.** Mit der beschriebenen Grünfläche können drei Wohngrundstücke ausgewiesen werden.

Die Zufahrt über die Hangkante nach Westen ist privatrechtlich 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.

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. **Die Wohneinheiten pro Gebäude werden auf maximal 2 begrenzt, die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgeschrieben, damit die Zielsetzung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1975, ein ruhiges Wohnquartier mit Einzelhäusern zu schaffen, bestehen bleibt.**

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 Zufahrtsbereich der zwei gedeckten Stellplätze liegen) nachgewiesen werden.

Das südwestlichste Grundstück kann, wie bisher, privatrechtlich erschlossen werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird 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.

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 auf dem Grundstück dem Boden zugeführt werden. Dabei sind flächige oder linienhafte Versickerungseinrichtungen – möglichst mit Retentionsvolumen – vorzusehen, da dadurch eine größtmögliche Vorreinigung des Sickerwassers ermöglicht wird. Aus diesem Grund sollte nur in nachgewiesenen Ausnahmefällen die Möglichkeit zugestanden werden, die Versickerung punktuell über Sickerschächte zuzulassen. Sollten die lehmigen Sande keine 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 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 BODENSCHUTZ

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich im Zuge der Bebauungsplanänderung grundsätzlich unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes sowie durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche gegenüber der Bestandsbebauung/ Nutzung soweit als möglich reduziert wird. Die Zunahme der Versiegelung wird aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Begrünung, Ausführung von oberirdischen Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belag) so weit als möglich reduziert.

D.10 Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

D.10.1 Vermeidung von Eingriffen

Bestehender Baulandnachfrage im OT Rommelsried kann durch die Neuausweisung von drei Baufeldern innerhalb eines bestehenden Wohngebietes entgegengewonnen werden. Dies ermöglicht die Einbindung in die bereits vorhandene erschlossene Wohnstruktur und vermeidet die Errichtung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“. Es ist keinerlei zusätzlicher Erschließungsaufwand in Form von Straßen, Kanalleitungen etc. erforderlich, lediglich die Grundstücksanschlüsse sind zu errichten.

Der mächtige Laubbaumbestand an der westlichen Grenze der beiden nördlichen Baugrundstücke bleibt erhalten. Er bietet wertvolle Lebensräume für die Tierwelt, bereichert das Landschaftsbild und trägt für den dahinterliegenden Waldbestand als Windschutz eine wichtige Funktion.

D.10.2 Minimierung von Eingriffen

Anfallendes Oberflächenwasser wird gemäß grünordnerischen Festsetzungen breitflächig versickert bzw. als Gießwasser verwendet.

Gleichzeitig werden befestigte Flächen im Außenbereich gemäß grünordnerischen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

D.10.3 Ausgleich von Eingriffen

In den beiden nördlichen Baufenstern sind die bestehenden Nadelbäume und eine abgehende Birke nicht zur Erhaltung festgesetzt. Sie tragen im Gegensatz zu dem als zu erhalten festgesetzten Laubbaumbestand geringere Bedeutung für Fauna und Landschaftsbild. Ebenfalls nicht festgesetzt ist der Erhalt einer nur eingeschränkt verkehrssicheren Hainbuche und kleinerer Laubgehölze (Kirschen, Ahorn) auf dem südlichen Baugrundstück. Sollten diese Bäume im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden, kann ihr Verlust nicht in vollem Umfang auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen werden daher folgende Maßnahmen getroffen:

- auf den Baugrundstücken wird je mindestens ein Einzelbaum gepflanzt
- auf den Baugrundstücken werden je mindestens 10 Großsträucher als Waldmantel gepflanzt

D.10.4 Grünordnerisches Fazit

Aufgrund der bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung, des Überwiegenden Erhalts des Gehölzbestandes und der umfangreichen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen kann den Belangen von Natur und Landschaft auch ohne zusätzliche Ausgleichsflächen Rechnung getragen werden.

D.10.5 Bodenschutzrecht und Erschließungsbeitragsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten wider Erwarten doch Auffälligkeiten oder Altlasten angetroffen werden, sind das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren. Die Erschließung zum Grundstück Flur Nr. 628 liegt in ausreichender Breite an der Straße „Am Mühlberg“ an. Die Mühlbereitstellung hat an der Straße „Am Mühlberg“ zu erfolgen.

D.10.6 Verkehrslärmentwicklung

Aufgrund der geringen baulichen Nachverdichtung ist gemäß dem Gutachter 06.12.2024 eine geringe Verkehrslärmezunahme zu erwarten.

D.11 DENKMALSCHUTZ

D.11.1 Baudenkmäler / Bodendenkmäler

Baudenkmäler gemäß dem DSchG sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Dies gilt adäquat für Bodendenkmäler.

Gemeinde Kutzenhausen, den _____

1. Bürgermeister Andreas Weißenbrunner

Siegel

QUELLEN (Jeweils neuester Stand)

- LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern)
- Regionalplan Region Augsburg (9)
- 16. 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
- Begründung Bebauungsplan Nr. 5 / 2. Änderung
- Biplan „Baumbestand und Maßnahmen“
- Baumgutachten Fa. Astrein, August 2024
- Schreiben „Lärmgutachter“ v. 06.12.2024