

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „AN DER LOH“



GEMEINDE KUTZENHAUSEN

LANDKREIS AUGSBURG

VA i. d. F. v. 12.09.2024

Änderungen sind GELB markiert

Entwurf zur

erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den	19.05.2021
geändert am	24.11.2021
geändert am	22.02.2022
geändert am	18.09.2024



Steinbacher *Consult*
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2. Bestandteile	5
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Höhenlage der Gebäude	7
5. Abgrabungen und Aufschüttungen	7
6. Verkehrsflächen	7
7. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	8
8. Grünordnung	8
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	9
10. Immissionsschutz	9
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
11. Abstandsflächen	11
12. Gestaltung der Gebäude	11
13. Einfriedungen	12
14. In-Kraft-Treten	12
E) TEXTLICHE HINWEISE	13
1. Niederschlagswasser	13
2. Grundwasser	14
3. Wasserversorgung	14
4. Hausanschlüsse	14
5. Brandschutz	15
6. Immissionsschutz	15
7. Wärmepumpen-Systeme	16
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
9. Denkmalschutz	17

F)	BEGRÜNDUNG	18
1.	Anlass der Planung	18
2.	Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen	18
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	22
4.	Städtebauliche Ziele	22
5.	Art der baulichen Nutzung	23
6.	Maß der baulichen Nutzung	23
7.	Erschließung	23
8.	Ver- und Entsorgung	24
9.	Oberflächenwasser	25
10.	Niederschlagswasser	26
11.	Immissionsschutz	26
12.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
13.	Flächen	28
14.	Einwohner	29
G)	ANLAGEN	30

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 13b in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung i. V. m. § 13a und § 215a BauGB zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan Nr. 30 „An der Loh“

als

Satzung.

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom, in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: 488 (Teilfläche), 489 (Teilfläche), 871 (Teilfläche), 871/1 und 888/1 (Teilfläche) (Gemarkung Maingründel).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I: A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1 : 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- Teil II: D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- Beigefügt: F) Begründung
- Beigefügt: G) Anlagen

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

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

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen

um 50 % überschritten werden.

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

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

2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Bei Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhausbebauung bzw. Reihenhausbebauung ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

3. Bauweise

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

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.

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

4. Höhenlage der Gebäude

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

- 4.1 Eine maximale Wandhöhe von 4,00 m ist zulässig. Die Wandhöhe ist zu messen ab der Rohfußbodenoberkante (RFOK)-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- 4.2 Eine maximale Firsthöhe von 9,00 m ist zulässig. Die Firsthöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFOK.
- 4.3 Die RFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist im Mittel mindestens 0,25 m und maximal 0,5 m über das natürliche Gelände zu legen. Der Bezugspunkt ist zu messen von der Mitte des zu errichtenden RFOK-Erdgeschosses der Gebäude/Doppelhäuser/Hausgruppen.
- 4.4 Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, sind die RFOK -Erdgeschoss, die Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bildet dabei die hochwassersichere Bebauung des Wohngebietes, soweit diese für den Hochwasserschutz zwingend notwendig sind. Geländeänderungen sind als natürliche Böschung auszubilden.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Grundstücke sind über den *Unterer Lohweg* bzw. *Musikheimstraße* zu erschließen.
- 6.2 Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

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

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

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, jedoch nicht auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ortsrandeingrünung). Sollte eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur unzureichend möglich sein, ist eine direkte Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal nicht zulässig. Es ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und muss gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal, abgegeben werden. Das Rückhaltevolumen wird auf mind. 4 m³ je Gebäude und einer max. Ablaufleistung von 0,5 l/s festgelegt. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem auf Verkehrsflächen, geleitet werden.

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

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

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

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

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

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

8.1 Maßnahmen vor Baubeginn

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

8.2 Ortsrandeingrünung

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

8.3 Straßenbegleitgrün

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

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB gemäß § 215a i. V. m. 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Es wurde eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt von Steinbacher-Consult in der Fassung vom 12.09.2024 durchgeführt. Die überschlägige umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „An der Loh“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

10. Immissionsschutz

Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind.

Soweit dies nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich gern. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der jeweiligen Korrekturwerte K (Raumart) nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.

Außerdem sind für die Fassadenseiten von schutzbedürftigen Räumen, für die das Planzeichen erforderlich ist, Fenster mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumluftechnik“) oder gleichwertigen Maßnahmen aus-zustatten, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumluftechnik“) eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumbelüftung). Alternativ ist auch hier der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge etc.) zulässig.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 7717.1/2021-RK, vom 11.10.2021, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Im jedem Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis zu führen bzw. können Abweichungen von den vorgenannten Absätzen zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen ermittelt wird, dass ein geringeres gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gem. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung, IB Kottermair GmbH, Altomünster , 11.10.2021 in der Anlage wird verwiesen.

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

11. Abstandsflächen

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

12. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

12.1 Dachneigung

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

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

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

12.2 Dachform

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

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

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

12.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

12.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen und Carports sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Raum-Inhalt

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

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

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

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

12.5 Fassadengestaltung

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

12.6 Nebengebäude, Garagen

Bei Garagen ist ein Abstand mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche freizuhalten. Der Vorplatz vor den Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu zählen.

13. Einfriedungen

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

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

13.2 Stützmauern, Mauern sowie Gabionen sind unzulässig.

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

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

13.5 Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.

14. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Kutzenhausen, den

.....

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

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

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Es wird empfohlen die Rohfußbodenoberkante (RFOK) im Mittel 0,25 m bis 0,50 m über das natürliche Gelände zu legen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. Grundwasser

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

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

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

3. Wasserversorgung

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

4. Hausanschlüsse

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

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

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

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

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 mindestens 9,50 m betragen.

6. Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kutzenhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

6.1 Landwirtschaft

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

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

6.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

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

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

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

7. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

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

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

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 8.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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

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

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

- 8.2 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. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen

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

- 8.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

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

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

9. Denkmalschutz

- 9.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

- 9.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

F) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in der Sitzung vom 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Loh“ im OT Maingründel beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen.

Die Gemeinde möchte diese Fläche als Wohngebiet entwickeln und damit einen endgültigen Ortsrand an dieser Stelle schaffen. Das Planvorhaben befindet sich im Westen vom Ortsteil Maingründel. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Maingründel:

488 (Teilfläche), 489 (Teilfläche), 871 (Teilfläche), 871/1 und 888/1 (Teilfläche)

Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von ca. 2.741 m².

2. Übergeordnete Planungsebenen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.01.2020)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2020) zählt die Gemeinde Kutzenhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu LEP, Pkt. (Z) 2.2.1). Der ländliche Raum soll nach dem Grundsatz (G) 2.2.5. so entwickelt und geordnet werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Nach dem Ziel 1.1.1 (Z) des LEP sollen außerdem gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt und gesichert werden (siehe LEP 2020, Kap. 1.1.1. (Z)). Hierzu sind bedarfsgerechte Arbeitsplätze, Wohnraum und die Daseinsvorsorge zu sichern und zu erhalten (siehe LEP 2020, 1.1.1. (G)).

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der damit einhergehenden alternden Gesellschaft, sollen diesen räumlichen Auswirkungen entgegengewirkt werden. Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).

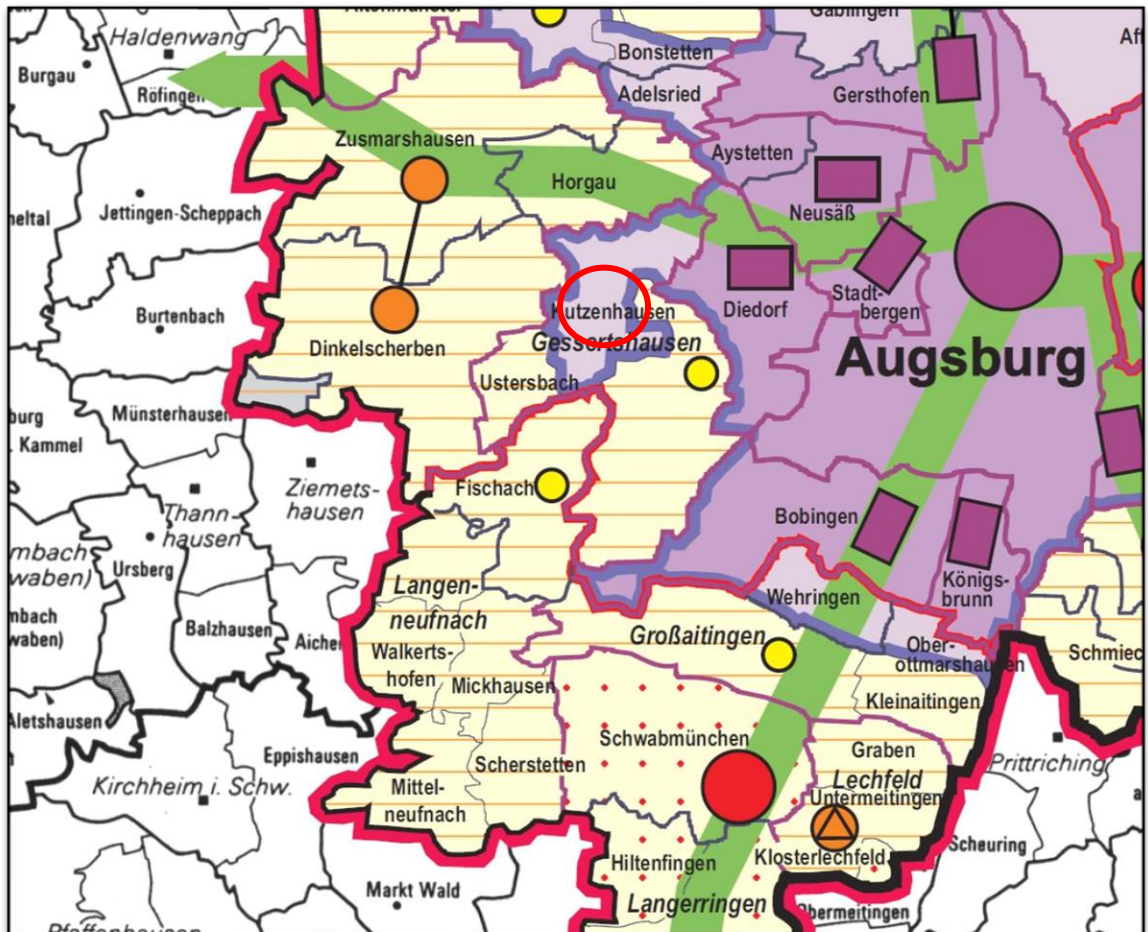
Laut dem Landesentwicklungsprogramm heißt es unter Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Plangebiet, schließt unmittelbar an bereits bestehender Siedlungseinheiten an.

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

2.2 Regionalplan

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

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

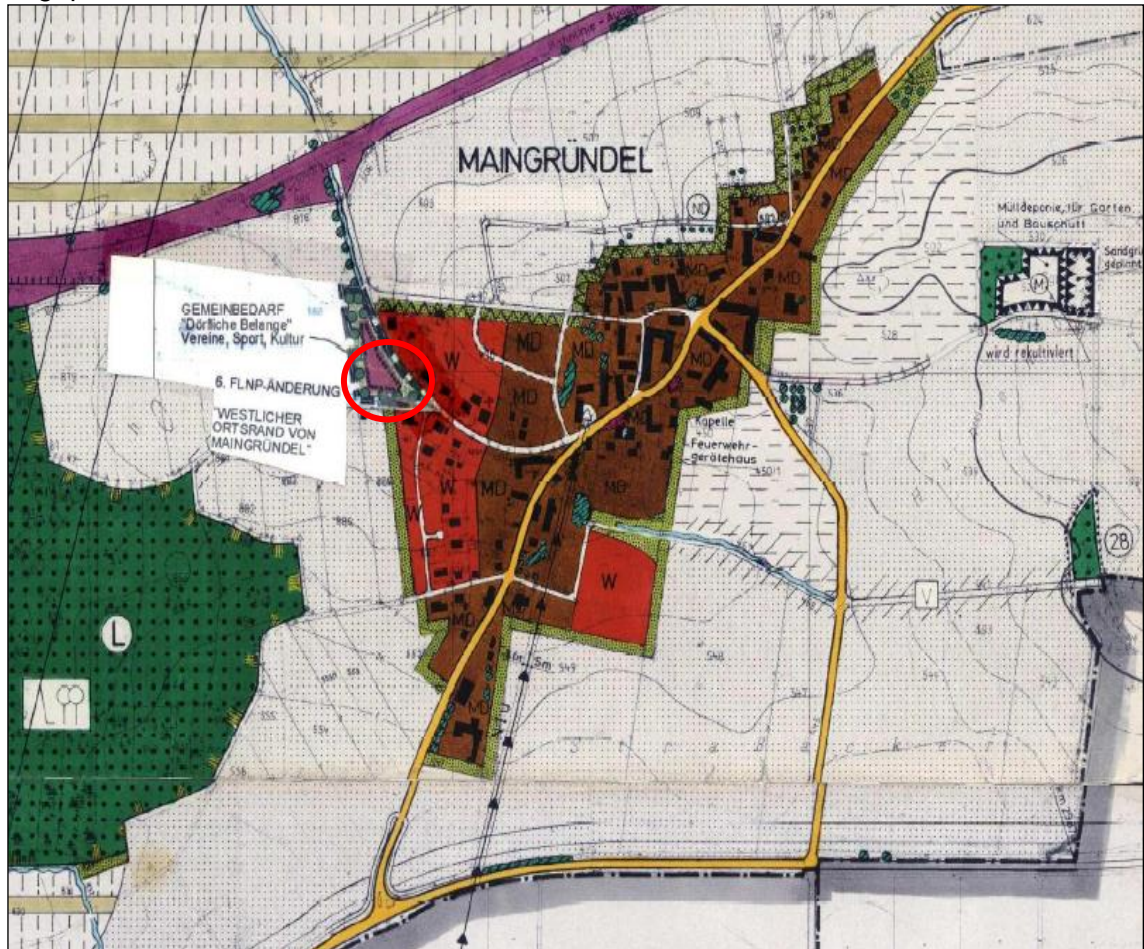


Großer Verdichtungsraum
Äußere Verdichtungszone

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

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist aktuell eine Gemeinbedarfsfläche für Dörfliche Belange (Vereine, Sport, Kultur) auf. Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Bebauungsplanänderung gemäß § 215a Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Satz 2 § 13b BauGB im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



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

Abbildung 2 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan (rechtskräftig 12.08.1991)

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

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

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil Maingründel an.

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

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „An der Loh“ erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

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

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt. Durch die Einführung eines neuen § 215 a BauGB wurde eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB geschaffen. Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen. Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

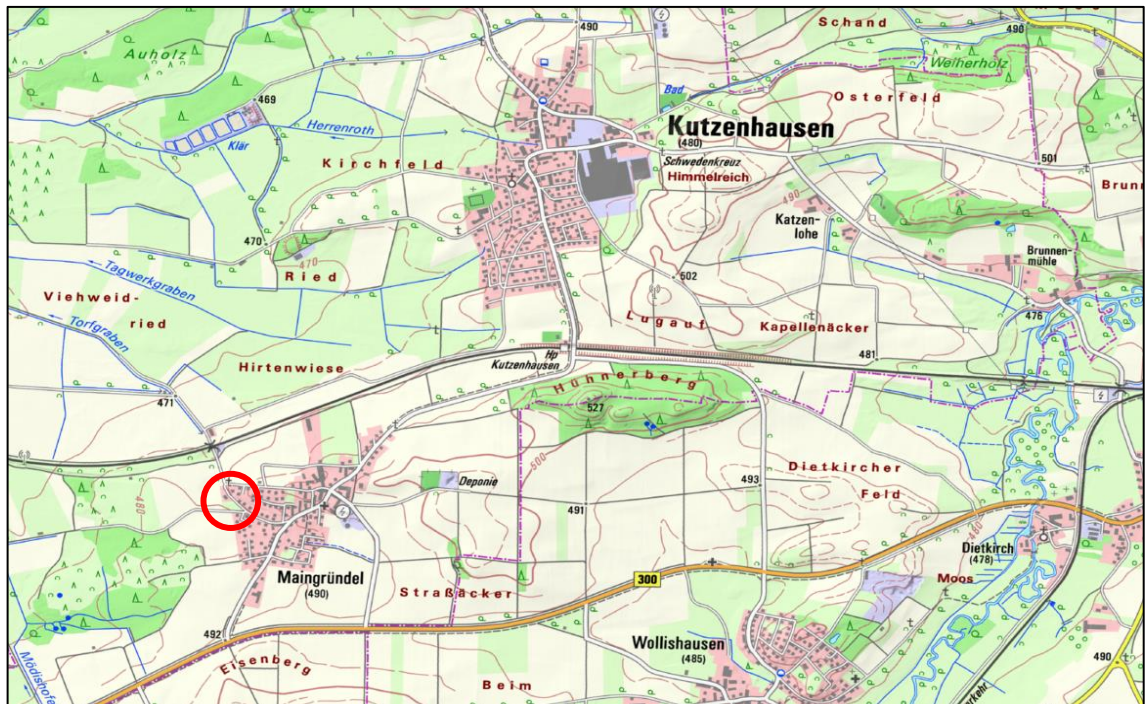


Abbildung 3 Lage des Plangebietes

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

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

4. Städtebauliche Ziele

Die Entwicklung nach Westen entlang des *Unteren Lohwegs* ist dem dringend benötigtem Baulandbedarf geschuldet, da auf andere Baulücken kein Zugriff besteht und dient u. a. der langfristig geplanten Weiterentwicklung von Maingründel in diesem Bereich.

Maingründel kann aus Sicht der Gemeinde in Zukunft nur nach Westen weiterentwickelt werden, da nach Süden die Immissionen der B 300, nach Norden die Immissionen der Bahnstrecke und im Osten die Immissionen großer landwirtschaftlicher Betriebe eine Entwicklung nicht ermöglichen.

Aktuell kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur dieser Teilbereich entwickelt werden. Hierzu werden nördlich des *Unteren Lohwegs* noch zwei Parzellen mit Einzel- bzw. Doppelhäusern oder Hausgruppen zugelassen. Die Erschließung hat über den *Unteren Lohweg* bzw. die *Musikheimstraße* zu erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen bzw. einer Wandhöhe von 4,00 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m für zulässig erklärt. Diese Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30°-45° zu errichten.

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

Am westlichen Geltungsgebietsrand wird eine 5,00 m breite private Fläche als Ortsrandeingrünung festgeschrieben. Diese ist mit einer dichten dreireihigen Baum-
Strauchpflanzung zu überstellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Gehölzen die größer als 2,00 m Wuchshöhe sind, ist ein Abstand von 4,00 m zur
landwirtschaftlichen Nutzfläche gemäß Art 48 AGBGB einzuhalten.

5. Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet:

Es wird entsprechend des Planungsziels eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß
§ 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
Diese Nutzungen sind aufgrund der Ortsrandlage des Ortsteils Maingründel nicht mit
dem Planungsziel vereinbar. Dieses besteht, aufgrund der aktuell starken Nachfrage
nach Wohnraum, darin verfügbare Flächen zur Wohnraumschaffung heranzuziehen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl
(GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Um eine städtebaulich
geordnete Bebauung zu sichern, darf im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,3
bzw. eine GFZ von 0,6 nicht überschritten werden.

Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
getroffene Vorschrift durch Stellplätze und Zufahrten um weitere 50 % überschritten
werden. Damit ist maximal eine GRZ II (Hauptgebäude + oben erwähnten Neben-
anlagen) von 0,45 zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximale First- und Wandhöhe
sowie der maximalen Dachneigung ausreichend bestimmt. Hierbei darf die Wandhöhe
maximal 4,00 m, die Firsthöhe maximal 9,00 m betragen. Durch die Dachneigung von
30°-45° wird ein zweites Geschoss möglich. Je nach Kubatur der geplanten Baukörper
kann dieses als Vollgeschoss oder nicht zählen. Die Geschossfläche des oberen
Geschosses ist dabei immer in die Berechnung der zulässigen GFZ mit einzubeziehen.

7. Erschließung

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der Ortsrandlage und der damit
einhergehenden Ortsbildgestaltung unzulässig. Eine Ausnahme bildet die
hochwassersichere Bauweise.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Aktuell sind in der Musikheimstraße ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal verbaut. Darüber hinaus führt ein separat verrohrter Graben auf öffentlichem Grund von Südost nach Nordwest durch das Planungsgebiet. Die geplanten Gebäude können an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden. Der Anschluss erfolgt über die nördliche Grundstücksgrenze direkt an das bestehende Kanalnetz. Eine Entwässerung bzw. Errichtung eines Trennsystems im Zuge der Erschließung ist für die geplanten Parzellen unwirtschaftlich und muss daher wie bereits beschrieben ausnahmsweise weiterhin im Mischsystem erfolgen.

8.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

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

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

8.3 Elektrizitätsversorgung

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

8.4 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Westlich der Hauptstraße „Musiksteinstr.“, an welchem die Häuser gebaut werden, ist das Gebiet kabelfrei. Es verläuft jedoch ein Kupferkabel an der Musiksteinstraße (Fl.-Nr. 489), das vom Plangebiet umschlossen wird. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bittet die Telekom gesondert mit Ihnen in Verbindung zu treten. Sollten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese unter Planauskunft.Sued@telekom.de angefordert werden:

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Die Deutsche Telekom bittet diese Adresse auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

8.5 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Auf der Baufläche befand sich bis zum Jahr 1958 ein Dorfweiher. Dem Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn die Tragfähigkeit des Untergrundes prüfen zu lassen; ggf. ist durch entsprechenden Bodenaustausch die nötige Tragfähigkeit herzustellen.

8.6 Müllbeseitigung

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

9. Oberflächenwasser

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

Im Hinblick auf die Hanglage des Geltungsbereiches wird dargelegt, dass wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

10. Niederschlagswasser

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

Sollte eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal nicht zulässig. Es ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und muss gedrosselt in den Mischwasserkanal, abgegeben werden. Die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen sind auch auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

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

11. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Kutzenhausen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.10.2021, Auftrags-Nr. 7717.1/2021-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die Außenlärmpegel im Norden der Gebäudefassaden zeigen einen Wert von 60 dB(A) auf, an der Ostfassade befinden sich die Werte zwischen 55-56 dB(A). An der Westseite der Gebäude liegen die Werte zwischen 58-59 dB(A). An der südlichen Fassadenseite sind die Außenlärmpegel bei 47-48 dB(A). Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm (Bundesbahnlinie Augsburg - Ulm) können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen baulichen- und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

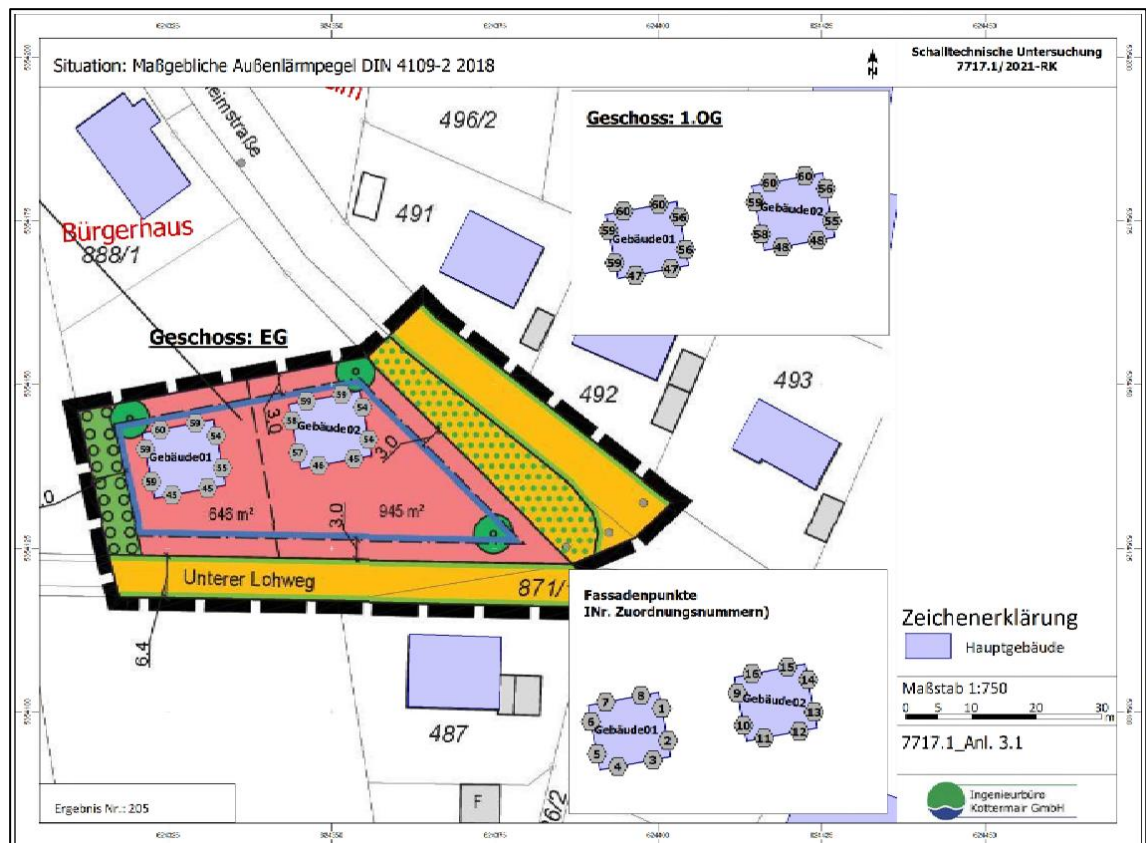


Abbildung 4: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH), ohne Maßstab, im Original 1:750

Landwirtschaft

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

Weitere Emissionen

Bürgerhaus und Musikerheim:

Die Harmoniemusik Mainzründel hat die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte bereits gegenüber der deutlich näherliegenden Nachbarbebauung einzuhalten. Damit sind sie im Baugebiet ohnehin eingehalten. Dies wurde auch vom Büro Kottermair bestätigt. Darüber hinaus wird die DIN 18005 eingehalten sofern Orchesterproben und Instrumentalproben bzw. -unterricht zur Tageszeit nur bei geschlossenen Fenstern stattfinden und eine weitere Nutzung des Musikerheims unter denselben Annahmen wie die Abendnutzung des Bürgerhauses nach 22.00 Uhr nicht mehr stattfinden.

Die Gemeinde bestätigt, dass die Nutzung des Musikerheims jeweils Do und Fr. von 19.15 Uhr bis max. 22.00 Uhr stattfindet.

Der Schießstand des Bürgerhauses liegt im Keller und ist damit schalltechnisch nicht maßgeblich. Abfahrten nachts, sind in der schalltechnischen Untersuchung berechnet. Aufgrund der Lage der Stellplätze und Planung zueinander sind keine Konflikte zu erwarten. Der geringe Gaststättenbetrieb (Sonntag von 10.30 Uhr bis 11.30 Uhr) ist ebenfalls schalltechnisch nicht relevant.

Eigentümer können sich aber auch privatrechtlich zur Duldung höherer Immissionen verpflichten. Der Gemeinde wird daher empfohlen, beim Verkauf der Grundstücke in den Kaufvertrag eine Verpflichtung zur Duldung aller vom Vereinsheim und vom Musikheim ausgehenden Immissionen mit aufzunehmen.

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

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

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

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB gemäß § 215a i. V. m. 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Es wurde eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt von Steinbacher-Consult in der Fassung vom 12.09.2024 durchgeführt. Die überschlägige umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „An der Loh“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 30 „An der Loh“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die bereits vorhandene Wohnbebauung am Ortsrand von Maingründel und wird aktuell als Grünfläche im Siedlungsbereich genutzt. Wesentliche negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne von § Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden aufgrund o.g. Bestandssituation und Lage ebenfalls nicht erwartet. Zudem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Insgesamt führt das geplante Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Da alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 geltenden Fassung aufgestellt werden.

13. Flächen

Geltungsbereich	2.741 m ²	100 %
Bauflächen	1.477 m ²	54 %
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	114 m ²	4 %
öffentliche Verkehrsflächen	850 m ²	31 %
öffentliche Grünflächen	300 m ²	11 %

14. Einwohner

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

G) ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit der Bezeichnung „An der Loh“ im Ortsteil Maingründel der Gemeinde Kutzenhausen, Landkreis Augsburg, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 11.10.2021
- Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB, 12.09.2024