

GEMEINDE HORGAU

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN „Greuter Straße 25“

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 30.07.2015

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Silke Borzym

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Horgau erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Greuter Straße 25“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Greuter Straße 25“ der Gemeinde Horgau gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 30.07.2015 der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich der Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

A PLANZEICHNUNG

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:500 (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 30.07.2015
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 30.07.2015

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 30.07.2015

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan „Greuter Straße 25“ der Gemeinde Horgau wird als sogenannter „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die überbaubaren Grundstücksflächen (GR) baulicher Anlagen ist als Höchstgrenze zulässig:

je überbaubare Grundstücksfläche	max. 550 m ²
----------------------------------	-------------------------

1.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

ES sind max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

Zulässig sind folgende maximalen Werte für die Höhen baulicher Anlagen:

Wandhöhe	WH	max.	10,0 m
Gesamthöhe	GH	max.	12,0 m

1.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Die OK RFB des Erdgeschosses wird in m ü. NN nachfolgend gebäudebezogen festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis max. +/- 20 cm zulässig.

- Gebäude Nr. 1: 471,5 m ü. NN
- Gebäude Nr. 2: 471,0 m ü. NN
- Gebäude Nr. 3: 470,7 m ü. NN

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Zu den nachbarschaftlichen Grundstücken die an das Plangebiet angrenzen gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung). Innerhalb des Plangebietes sind interne Überlagerungen der Abstandsflächen bis zu max. 3 m zugelassen.

3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

3.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Stellplätze zulässig. Geringe Abweichungen bis maximal 5,0 m sind dabei zulässig.

Je Wohneinheit gilt folgender Stellplatzschlüssel: bis 70 m² ein Stellplatz, ab 70 m² 2 Stellplätze. Zusätzlich sind nach dem Stellplatzschlüssel die sich ergebende Anzahl von Stellplätzen mindestens 10% für Besucher nachzuweisen.

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen.

3.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Bei Tiefgaragen ist:

- der gesamte Tiefgaragenabfahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- für den Torantrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Funkfernsteuerung auszurüsten,
- ein geräuscharmes Garagentor einzubauen,
- im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten,
- die Tiefgaragenentlüftung – sofern erforderlich – über Dach der jeweiligen Gebäudekomplexe vorzunehmen.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze, Aufstellfläche für Wertstoffsammelbehälter) sind nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen zulässig. Geringe Abweichungen bis maximal 5,0 m sind dabei zulässig.

4 VERKEHR

4.1 Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dächer

Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit Satteldächern und einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung hat aus dem roten bis rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Sockel sind bis zu einer max. Höhe von 0,2 m zulässig.

5.4 Versorgungsanlagen

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

6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Höhenunterschiede sind westlich der Einzelhäuser durch natürliche Böschungen auszugleichen. Nord- und nordöstlich der Einzelhäuser ist eine Abböschung über eine Stützwand (s. Planzeichnung) zulässig. Höhenunterschiede zum Gehweg im Bereich des südlich Baukörpers können mittels zurückversetzten Winkelstützelementen ausgeglichen werden.

Um das natürliche Gelände soweit wie möglich zu erhalten sind Geländeveränderungen im Bezug zum natürlichen Gelände (Aufschüttungen und Abgrabungen) zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. +/- 1,2 m zulässig.

7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Bodenschutz

Die Versiegelung der privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.2 Grünordnung

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung, je nach örtlichen Gegebenheiten, um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung und Artenliste (siehe Pkt. E 1) 16 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die straßenbegleitenden Bäume gemäß Planzeichnung haben in einer Art zu erfolgen. Des Weiteren sind gemäß Artenliste heimische Sträucher (Strauchgruppen mit jeweils 3 Sträuchern pro Gruppe) zu pflanzen. Die bodenoffenen Bereiche sind als Rasenfläche anzulegen.

Pflegemaßnahmen

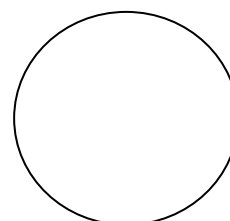
Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

8 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Greuter Straße 25“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Horgau, den

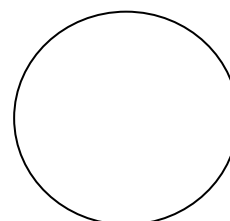
.....
Thomas Hafner
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt am

.....
Thomas Hafner
Erster Bürgermeister



Siegel

Planverfasser

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten & Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sylke Borzým

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Laubbäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

(Pflanznamen *bot./dt.*)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm.

(Pflanznamen *bot./dt.*)

- *Cornus sanguinea* (Kornelkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Rosa majalis* (Zimt-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhl. Schneeball)

E2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

E3 Altlasten

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

E4 Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

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

E5 Landwirtschaftliche Immissionen

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.