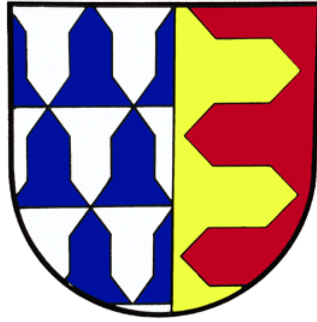


GEMEINDE ALLMANNSHOFEN

MITGLIEDSGEMEINDE DER VG NORDENDORF



BEBAUUNGSPLAN "AM HARTFELD"

TEXTTEIL

Fassung vom 10.10.2016

Bebauungsplan " Am Hartfeld " – Gemeinde Allmannshofen

Die Gemeinde Allmannshofen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 20.12.2011 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012, folgenden Bebauungsplan "AM HARTFELD" in der Fassung vom 10.10.2016 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Allmannshofen, bestehend aus einer Teilfläche der Fl.Nr. 380 für das Baugebiet sowie der Fl.Nr. 995 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 265 für die Ausgleichsflächen, alle Gemarkung Allmannshofen, gilt die von der orb-bauconsult, Langwiesweg 2, 86690 Mertingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 10.10.2016, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 10.10.2016.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine 50%ige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Im WA1 und WA2: GRZ: 0,30 - GFZ: 0,40
Im WA3: GRZ: 0,34 - GFZ: 0,60

- 3.2 Im Geltungsbereich sind pro Einzelhaus (E) maximal 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

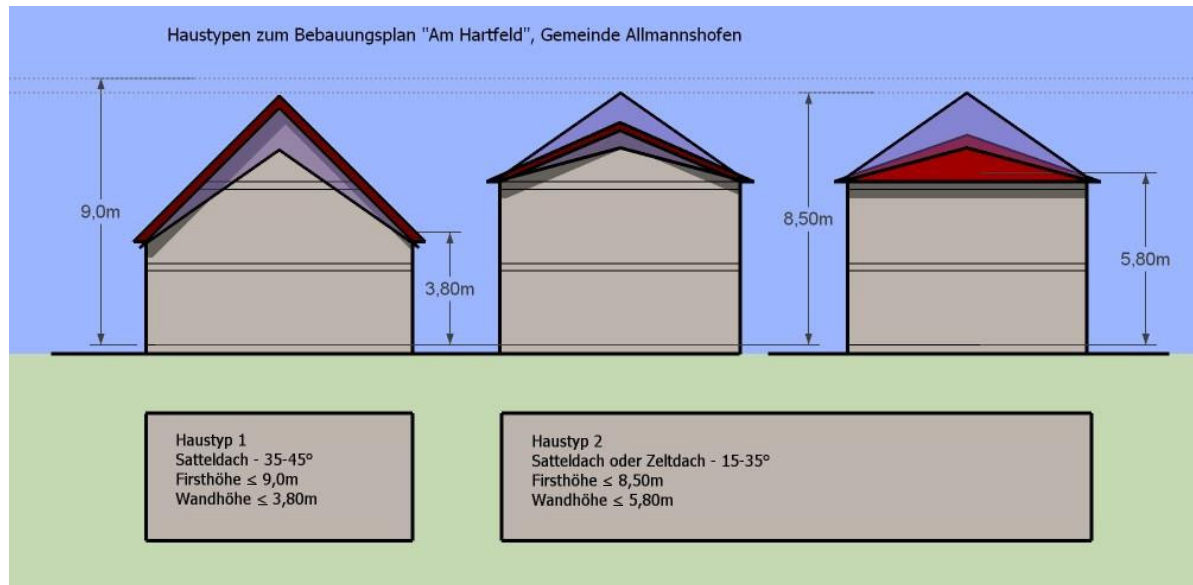
4.2 Haustypen

Die Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und -neigung sowie First- und Wandhöhe werden über die Haustypen H1 und H2 bestimmt, die im Geltungsbereich quartiersbezogen je nach Eintrag in der Planzeichnung zulässig sind.

H1 II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
Dachgeschoß als zweites Geschoß ist zulässig
Satteldach
- Dachneigung 35°-45°
- Firsthöhe max. 9,00 m
- Wandhöhe max. 3,80 m

Bebauungsplan " Am Hartfeld " – Gemeinde Allmannshofen

- H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Geschosse zulässig
flachgeneigtes Satteldach oder Zelt Dach
- Dachneigung 15°-35°
 - Firsthöhe max. 8,50 m
 - Wandhöhe max. 5,80 m



Schematische Darstellung der Haustypen und zulässigen Maße, ohne Maßstab

4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen:

OK Oberkante

UK Unterkante

AK Außenkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

FFB Fertigfußboden

EG Erdgeschoß

Begriffe:

Firsthöhe:

Ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand

OK FFB EG:

Die OK FFB EG der Häuser darf maximal 20cm über der OK der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

Wandhöhe:

Maß an AK konstruktiver Außenwand von OK RFB EG bis UK Sparren

Geländeveränderung:

(1) Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

(2) Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen an den Grenzen (festgesetztes Gelände) zu den Nachbargrundstücken nicht verändern.

4.4 Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

5. Gestaltung von Hauptgebäuden (Dächer und Fassaden)

5.1 Dächer und Dachaufbauten

Zulässig sind Dächer mit den unter 4. für die jeweiligen Haustypen angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachziegel oder rote, graue und anthrazitfarbene Dachsteineindeckungen sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer sowie Pultdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebel mind. 50cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

5.2 Dachüberstände

Die maximalen Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6m und am Ortgang 0,4m nicht überschreiten. Gemessen wird von oberer Vorderkante Dachsparren bis Außenwandseite.

5.3 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstämmen/Rundlingen sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

6. Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen

6.1 Auf jedem Grundstück darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden. Die Wandhöhe bei Nebengebäuden darf 2,25m nicht überschreiten.

6.2 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sowie als Grenzbebauungen gemäß BayBO errichtet werden. In das Wohnhaus integrierte Garagen sind zulässig.

6.3 Dächer von Nebengebäuden sind mit der jeweils gleichen Dachform und maximal derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

6.4 Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

6.5 Für die Bedarfsermittlung der Stellplätze und weitere Festsetzungen hierzu wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Allmannshofen verwiesen.

6.6 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie Grünflächen sind nur transparent wirkende Holz- und Metallzäune zulässig. Maschendrahtzäune sowie Formschnitthecken und Mauern sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht erlaubt.

Einfriedungen, die an Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,0m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Sockelmauern an den Verkehrsflächen und sonstigen privaten wie öffentlichen-

Grundstücksgrenzen sind mit einer Höhe von max. 0,1m zulässig, ausgenommen im Bereich von Ortsrandeingrünungen; hier sind Einfriedungen sockellos herzustellen.

Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 1,5m festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

An den durch Planzeichen festgesetzten Stellen in den öffentlichen Grünflächen sind Bäume gem. Pflanzliste 1 (Bäume 1. Ordnung) zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist im Zufahrtsbereich ein markanter Baum als Hausbaum zu pflanzen (7.4).

Die Ortsrandeingrünung wird auf einem 5,0m breiten Wall, der zwischen 0,4 und 0,6m hoch ist, angelegt. Der Pflanzwall soll sich je zur Hälfte im Eigentum der Gemeinde und des Eigentümers des anliegenden Baugrundstücks befinden; die Erstbepflanzung ist durch die Gemeinde vorgesehen (7.4).

7.2 Befestigte Flächen im privaten Bereich

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 15% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

7.3 Anpflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (Abstand von Hinterkante Randstein max. 5,0m) im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung des Rohbaus von den Eigentümern einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße StU 16-18cm. Pflanzliste 2 (Bäume 2. Ordnung) gemäß Punkt 7.7. Abgängige Pflanzen sind durch gleichgroße und gleichartige zu ersetzen.

7.4 Ortsrandeingrünung

Auf der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen und privaten Grünfläche entlang des zukünftigen Ortsrandes ist eine 3-reihige Hecke (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,5m) im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung durch die Gemeinde einzupflanzen. Auf der dargestellten privaten Grünfläche sind die Pflanzungen von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße Sträucher: 2xv, o.B., 60-100cm, Heister: 2xv, o.B., 150-175cm. Pflanzliste 3 gemäß Punkt 7.7. Abgängige Pflanzen sind durch gleichgroße und gleichartige zu ersetzen (Maßnahme zum Schutz und Entwicklung der Landschaft).

7.5 Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan "Am Hartfeld" wird ein rech-

Bebauungsplan " Am Hartfeld " – Gemeinde Allmannshofen

nerischer Bedarf von 7.670m² ermittelt, diese Fläche wird aus den Fl.Nrn. 995 und 265 (beide Gemeinde und Gemarkung Allmannshofen) des gemeindlichen Ökokontos wie folgt ausgebucht:

Fl.Nr. 995 (Extensivwiese) = 8.312m²,

davon wegen Straßennähe zu 50% angesetzt: 2.264m² x 0,5 = 1.132m²

zu 100% angesetzt: 8.312m² - 2.264m² = 6.048m² -> in Summe = 7.180m²

verbleibender Ausgleichsbedarf: 7.670m² - 7.180m² = 490m²

Fl.Nr. 265 (Extensivwiese) Verzinsungsabschlag 30% , d.h. 490m² x 0,7 = 343m²

7.6 Pflanzmaßnahmen - Artenliste

Für die gemäß Textteil Ziffer 7.3 und Planzeichnung festgesetzten Hausbäume sind folgende Arten zulässig:

Pflanzliste 1

Pflanzqualität: Hochstamm mDB, STU 18-20

Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Hängebirke	-	Betula pendula

Pflanzliste 2

Pflanzqualität: Hochstamm mDB, STU 16-18 (Obstbäume auch Halbstamm STU 14-16)

Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Lokale Obstbaumsorten		

Die Verwendung von Nadelgehölzen für Hausbäume ist nicht zulässig.

Ortsrandeingrünung

Für die gemäß Textteil Ziffer 7.5 und Planzeichnung festgesetzten Sträucher zur Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zulässig:

Pflanzliste 3

Pflanzqualität: Sträucher: 2xv, o.B., 60-100 cm

Haselnuß	-	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Acker-Rose	-	Rosa arvensis

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

8.1 Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser von der Fahrbahn und den Dach- und Hofflächen im Erschließungsbereich der Parzellen Ziegeleistr. 1, 3, 4, 5, 6 7 und Hartfeldstr. 2 (vorher Nrn. 1 bis 7) sowie Ziegeleistr. 8, 9, 10, 11, Hartfeldstr. 3 und 14 (vorher Nrn. 9 bis 14) wird an einen neuen Regenwasserkanal angeschlossen und zentral in einer profilierten Sickerfläche auf der Fl.-Nr. 384 versickert. Der Niederschlagsabfluss der Fahrbahn wird vor der Versickerung gereinigt.

Im südlichen Teil der Erschließungsfläche ist für die Parzellen Hartfeldstr. 1, 2, 4, 6, 8 und 10 (vorher Nrn. 8, 15, 16, 17, 18 und 19) aufgrund der Topographie die Ableitung des Regenwasserabflusses auf die Sickerfläche nicht möglich. Das Regenwasser wird in einen neu geplanten Mischwasserkanal mit Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Lauterbacher Straße geleitet.

Etwaiges wild abfließendes Wasser von der benachbarten westlichen Fläche außerhalb des Umgriffs der Erschließungsfläche wird über einen Erdwall geschützt und entsprechend der natürlichen Topographie oberflächlich abgeleitet und versickert.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

Die im Plan eingetragene 'Trasse für Versorgungsleitung' ist entsprechend zu sichern.

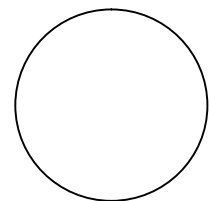
8.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.
Allmannshofen, den

1. Bürgermeister Brummer



Hinweise

- Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- Regenwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Parzellen muss vor Ausführung in Abhängigkeit der Durchlässigkeit des Bodens geprüft werden. Vorprüfungen des Baugrundes von der Gemeinde haben eine geringe Durchlässigkeit ergeben.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Das ist immer bei den Parzellen Ziegeleistr. 1, 3, 4, 5, 6 7 und Hartfeldstr. 2 (vorher Nrn. 1 bis 7) sowie Ziegeleistr. 8, 9, 10, 11, Hartfeldstr. 3 und 14 (vorher Nrn. 9 bis 14) zu prüfen, da das Regenwasser zentral versickert wird und für die restlichen Parzellen nach Bedarf 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 Niederschlagswassers vorliegt, ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten.

Es wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") hingewiesen.

Zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung sollte je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne durch den Eigentümer vorgesehen werden. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen. Unverschmutztes Niederschlagswasser im Sinne der Verordnung und Regelwerke aus dem Überlauf der Rückhaltebauwerke kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- Grundstücksentwässerung

Für die Entwässerung außerhalb von Gebäuden und innerhalb von Gebäuden, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN EN 752 Teil 1 bis 7
- DIN EN 12056 Teil 1 bis 6

- Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzu-

nehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide-, Zwiebel und Zuckerrübenerte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

- Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- Schichtwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Kanal ist nicht statthaft.

- Wild abfließendes Wasser

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

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

- Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

- Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

- Denkmalschutz

In der Nähe des Planungsgebietes liegen bekannte, eingetragene Bodendenkmäler (s. Begründung). Im Planungsgebiet sind wegen der besonderen Siedlungsgunst (Lößboden) sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

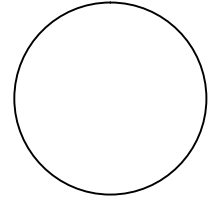
- Müllbehälter

Im Einzugsgebiet Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg für das geplante Erschließungsgebiet bestehen pro Haushalt mindestens 3 Tonnen bzw. Sammelbehälter sowie der gelbe Sack / gelbe Tonne für Verpackungsabfälle. Um das Straßen und Ortsbild nicht zu stören, ist die Stellfläche für die Müll- und Wertstofftonnen in die Bebauungsplanung des Grundstückes zu integrieren. Ausführbar sind An-

Bebauungsplan " Am Hartfeld " – Gemeinde Allmannshofen

bauten an das Nebengebäude oder die Einfriedung die selbst baurechtlich keine Gebäude sind und somit den überbaubaren Flächenanteil des Grundstücks nicht verringern. Weiterhin kann die Stellfläche in Garagen oder Nebengebäuden integriert werden.

Allmannshofen, den

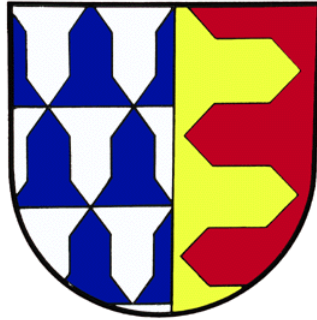


1. Bürgermeister Brummer

Bebauungsplan " Am Hartfeld " – Gemeinde Allmannshofen

GEMEINDE ALLMANNSHOFEN

MITGLIEDSGEMEINDE DER VG NORDENDORF



BEBAUUNGSPLAN "AM HARTFELD"

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 10.10.2016

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Am Hartfeld", Gemeinde Allmannshofen

1. Veranlassung

Um der stetigen Nachfrage von ortsansässigen Baubewerbern nach Baugrundstücken nachzukommen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmannshofen in der Sitzung vom 06.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Baugebiet "Am Hartfeld" beschlossen. Die Bauflächen dienen somit vorwiegend der Deckung des örtlichen Bedarfes an Bauland (Allgemeines Wohngebiet).

2. Lage im Raum, Bestand, sonstige Planungen

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Altortes auf einer leicht nach Südosten geneigten Hochebene nördlich der Lauterbacher Straße, westlich der bestehenden Bebauung an der Druisheimer Straße.

Nördlich und westlich grenzt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an das Baugebiet; dieses stellt hier künftig den neuen Ortsrand nach beiden Richtungen dar.

Die gesamte unbebaute Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere Biotopstrukturen bestehen in der überplanten Fläche nicht.

Entlang der Lauterbacher Straße befinden sich bereits drei Wohngebäude; diese werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um auch dafür künftig Regelungen zu haben. Für das westlichste Gebäude davon, Lauterbacher Str. 6/FI.Nr. 380/3, existiert gemeinsam mit seinem Pendant Nr. 5/ FI.Nr. 366/2 eine Einbeziehungssatzung vom 10.08.2001.

Diese wird für den vom Bebauungsplan abgedeckten Bereich in einem parallelen Verfahren aufgehoben.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Allmannshofen existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan. In diesem ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche typisiert und mit einer Ortsrandeingrünung nach Westen dargestellt. Die Ausweisung folgt also der beabsichtigten und im FNP dokumentierten Weiterentwicklung der Gemeinde.

4. Planungskonzept

Verkehrerschließung

Die übergeordnete Erschließung ist durch die Lauterbacher Straße über das örtliche Straßennetz gesichert. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine gewundene Wohnstraße mit zwei abschließenden Wendeflächen von 20m Durchmesser; diese erhalten eine untergeordnete Verbindung. Die Dimensionierung des Straßenraumes ist auf Verkehrsberuhigung ausgelegt.

Städtebauliches Konzept

Mit diesem Baugebiet wird das bauliche Konzept der schon südlich der Lauterbacher Straße realisierten Bebauungspläne 'Am Kirchsteig I - III' nach Norden fortgeführt und dabei eine ähnliche Erschließungsstruktur und Bauweise der Gebäude vorgesehen. Die Grundstückgrößen entsprechen dabei den Erfahrungswerten gängiger Größen.

Mit den vorgegebenen Haustypen ergibt sich ein gewisses Spektrum unterschiedlicher Gebäudeformen für die Bauherren, die dennoch aufeinander abgestimmt sind und ein angemessenes Ortsbild wahren.

Auf die Zulässigkeit einer 50%igen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird verzichtet, da die Bebauungsdichte mit der GRZ angemessen gere-

gelt und eine gezielte Festsetzung der maximalen GRZ beabsichtigt ist, ohne auf eine gesonderte Überschreitung zurückgreifen zu müssen.

Kinderspielplatz

Auf die Anlage eines eigenen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da erfahrungsgemäß bei den gegebenen Rahmenbedingungen Spielplätze nicht angenommen werden. Die gesamte Siedlung hat einen hohen Anteil an privatem Grün; der verkehrsberuhigte Straßenraum bietet die Möglichkeit zum gemeinsamen Spiel mit Rollerskates, Fahrrädern etc.

Die nächsten Spielplätze liegen am Bürgerhaus bzw. am Ortsausgang.

5. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft

5.1 Bestand

Das Areal wird als Ackerfläche genutzt. Gehölzbestand existiert nicht.

5.2 Ortsrandeingrünung

Die harmonische Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild wird durch die 5m breite Ortsrandeingrünung an der Westgrenze des Baugebietes auf einem niedrigen Wall gewährleistet. Der Pflanzwall soll sich je zur Hälfte im Eigentum der Gemeinde und des Eigentümers des anliegenden Baugrundstücks befinden oder dort, wo keine privaten Flächen angrenzen, gänzlich auf Gemeindegrund liegen.

Um den Eindruck einer regional typischen Feldhecke zu vermitteln, dürfen hier im Übergang zur Landschaft nur frei wachsende, standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden. (Liste siehe Festsetzungen) Um das neue Baugebiet möglichst gut in die umgebende Landschaft einzugliedern, werden die für den Landschaftsraum untypischen Gehölze ausgeschlossen.

Die Pflanzung und Pflege der Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde vorgenommen. Im Jahr der Pflanzung ist die Fertigstellungspflege, in den beiden darauffolgenden Jahren ist die Entwicklungspflege durchzuführen.

Da unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs eine bestehende Hecke anschließt, wird im Norden auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet.

5.3 Innere Durchgrünung

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über Bäume an markanten Stellen im Straßenbegleitgrün, die Pflanzung von Hausbäumen auf Privatgrundstücken und den hohen Gartenanteil gewährleistet.

5.4 Ausgleichsfläche

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Augsburg ergibt sich das folgende Kompensationskonzept:

Die berechneten 7.670m² Kompensationsbedarf werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Allmannshofen ausgebucht:

Fl.Nr. 995 Gemeinde und Gemarkung Allmannshofen, eine Extensivwiese, weist insgesamt eine Größe von 8.312m² auf, wobei ein 50m breiter Streifen (2.264m²) wegen seiner Lage direkt an der Bundesstraße 2 nur zu 50% anerkannt wird:

$$2.264\text{m}^2 \times 0,5 = 1.132\text{m}^2, \text{ verbleibend: } 8.312\text{m}^2 - 2.264\text{m}^2 = 6.048\text{m}^2 \text{ (zu 100\%)}$$

$$1.132\text{m}^2 + 6.048\text{m}^2 = \mathbf{7.180\text{m}^2} \text{ (auf Fl.Nr. 995)}$$

Fl.Nr. 265, eine magere Mähwiese im Komplex mit Rankenstrukturen, wurde 2003 angelegt und erhält daher den für Ökokonten maximal möglichen Verzinsungsabschlag von 30% , ausgebucht werden also:

$$7.670\text{m}^2 - 7.180\text{m}^2 = 490\text{m}^2 \text{ (benötigt); } 490\text{m}^2 \times 0,7 = \mathbf{343\text{m}^2} \text{ (auf Fl.Nr. 265)}$$

6. Flächenbilanz

6.1 Grundstückeinteilung

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Bauflächen (Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	24 Grundstücke (Einzel- und Doppelhäuser)
Bauflächen neu:	ca. 15.677 m ²
Bauflächen Bestand:	ca. 3.268 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 3.498 m ²
Grünflächen:	ca. 2.024 m ²
Wirtschaftsweg:	ca. 531 m ²
Gesamtfläche:	ca. 24.998 m ²

6.2 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der örtlichen Bebauung soll erhalten bleiben.
- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrstechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht

Hiermit soll die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe gesichert werden, die der örtlichen Situation angemessen ist. Größere Gebäude bedingen entsprechende Fassadengestaltungen, die im dörflichen Rahmen nicht angemessen sind. Überdies erfordern mehr Wohnungen mehr Flächen für Stellplätze und erzeugen aufgrund der höheren Einwohnerdichte mehr Verkehr. Diese Faktoren städtebaulich zu berücksichtigen würde zu städtisch anmutenden Lösungen führen.

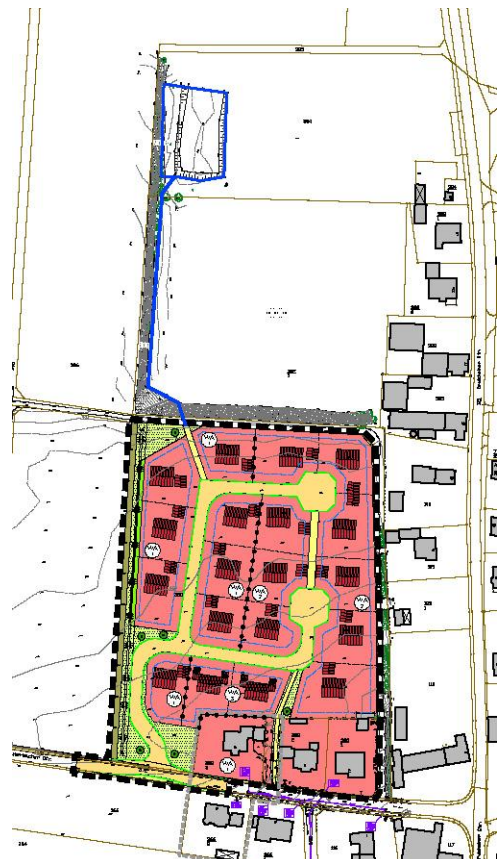
7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schmuttalgruppe sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Zu Löschzwecken werden im Baugebiet ausreichende Hydranten vorgesehen.

7.2 Niederschlagswasser

Das im neuen Baugebiet anfallende Regenwasser von den Fahrbahnen und Grundstücken soll prioritär versickert werden. Für einen Teil der Parzellen Ziegeleistr. 1, 3, 4, 5, 6 7 und Hartfeldstr. 2 (vorher Nrn. 1 bis 7) sowie Ziegeleistr. 8, 9, 10, 11, Hartfeldstr. 3 und 14 (vorher Nrn. 9 bis 14) wird auf den Grundstücken mit der Erschließung eine Regenwasserleitung mit Hauskontrollschacht erstellt. Niederschlagsabfluss aus dieser Wohnerschließung und die anschließbaren Fahrbahnflächen in der Aus-



baustrecke des Regenwasserkanals leiten in den öffentlichen Regenwasserkanal. Speichereinrichtungen, z. B. Zisternen zur Regenwassernutzung, sind durch den Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Ausbaustrecke zur Ableitung des Regenwassers aus der Erschließung verläuft am Nordwestrand der Erschließung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/3 in eine Sickerfläche. Die Sickerfläche ist ein profiliertes Erdbecken auf der Fl.Nr. 384, das als zentrale Sickereinrichtung genutzt wird (siehe Lageplan ohne Maßstab).

Erlaubnisfrei darf nach der NWFreiV nur vorgereinigtes Niederschlagswasser versickert werden.

Weiterhin dürfen auf allen Grundstücken bei Versickerung von Niederschlagswasser zur Vorreinigung von Niederschlagswasser einer unbeschichteten Fläche über 50m² aus Kupfer, Zink oder Blei nur Anlagen mit Bauartzulassung verwendet werden.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis notwendig, wenn sie nicht der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Eine entsprechende Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) anzuwenden.

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

Für den anderen Teil der Erschließungsfläche ist der Niederschlagsabfluss aus den Grundstücken Hartfeldstr. 1, 2, 4, 6, 8 und 10 (vorher Nrn. 8, 15 bis 19) und der Fahrbahn in einem Mischwasserkanal geplant.

An der Westgrenze des künftigen Baugebietes wird entlang eines neu anzulegenden 3m breiten Wirtschaftsweges ein zwischen 0,4 und 0,6m hoher und ca. 5m breiter Wall ausgebildet, der aus Aushubmaterial geschüttet wird. Bei wild abfließendem Wasser soll so das Baugebiet vor dem aus den höher gelegenen, nordwestlich anschließenden Ackerflächen ankommenden Oberflächenwasser geschützt werden. Es wird Richtung Süden entsprechend der natürlichen Topographie oberflächlich abgeleitet und versickert.

Zusätzlich anfallendes wild abfließendes Wasser aus dem Nordrandstreifen besteht aufgrund der Topographie nicht.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird zum einen Teil im Trennsystem und zum anderen Teil im Mischsystem entwässert. Der Schmutz- und Mischwasserkanal aus der geplanten Erschließungsfläche schließt an den Mischwasserbestandskanal in der Lauterbacher Straße an. Das Mischwassersystem des Ortsnetzes Allmannshofen leitet das Mischwasser nach Vollerfüllung des Speichers der Regenentlastungsanlage in das Gewässer Schmutter ab.

Die Abwasserbehandlung erfolgt auf der Kläranlage des Verbandes zur Abwasserbeseitigung der Donnersberggruppe in Allmannshofen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

Auf den Grundstücken wird mit der Erschließung ein Schmutz- bzw. Mischwasserkanal mit Hauskontrollschacht erstellt.

7.4 Sparten

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die LEW gewährleistet. Hierfür wird eine Trasse von der bestehenden Trafostation in das Baugebiet hinein auf Privat-

grund vorgesehen. Die Anlagen zur Telekommunikation werden voraussichtlich von der Telekom erstellt.

8. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Allmannshofen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

9. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Es wird auf die Duldungspflicht bestimmter Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

Die Gemeinde hat die bestehenden Nutzungen, die sich östlich des Baugebietes befinden, hinterfragt und festgestellt, daß diese keine Beeinträchtigung für das neue Wohngebiet darstellen.

10. Denkmalschutz

In der Nähe des Planungsgebietes liegen folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler:

1. Grabhügel der Bronzezeit.

Inv.Nr. D-7-7330-0044

FlstNr. 789 [Gmkg. Allmannshofen]

2. Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-7-7330-0049

FlstNr. 369; 370; 371; 553; 554; 555; 607 [Gmkg. Allmannshofen]

3. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-7-7330-0283

FlstNr. 363; 363/1; 363/2; 363/3; 363/4; 363/5; 363/6; 363/7; 363/8; 363/9; 363/10; 363/11; 363/12; 363/13; 363/14; 363/15; 363/16; 363/17; 364; 364/1 [Gmkg. Allmannshofen]

Im Planungsgebiet sind wegen der besonderen Siedlungsgunst (Lößboden) sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

11. Auswirkungen

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung keine negativen Folgen für Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Der Eingriff wird entsprechend ausgeglichen.

Allmannshofen,.....

.....
1. Bürgermeister Brummer

.....
Siegel