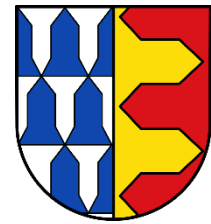

GEMEINDE ALLMANNSHOFEN



Landkreis Augsburg

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Am Kirchsteig I“

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf

Fassung vom 11.05.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21005
Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.	Maß der baulichen Nutzung	6
4.	Bauweise, Baugrenzen	6
6.	Gestaltung der Gebäude	7
7.	Stellplätze	7
11.	Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege	8
	Inkrafttreten	8
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1.	Wasserwirtschaftliche Hinweise	9
2.	Denkmalschutz	10
3.	Immissionsschutz	10
C)	VERFAHRENSVERMERKE	11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Allmannshofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Am Kirchsteig I“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung, M 1 : 1.000 in der Fassung vom 11.05.2022 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.05.2022

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

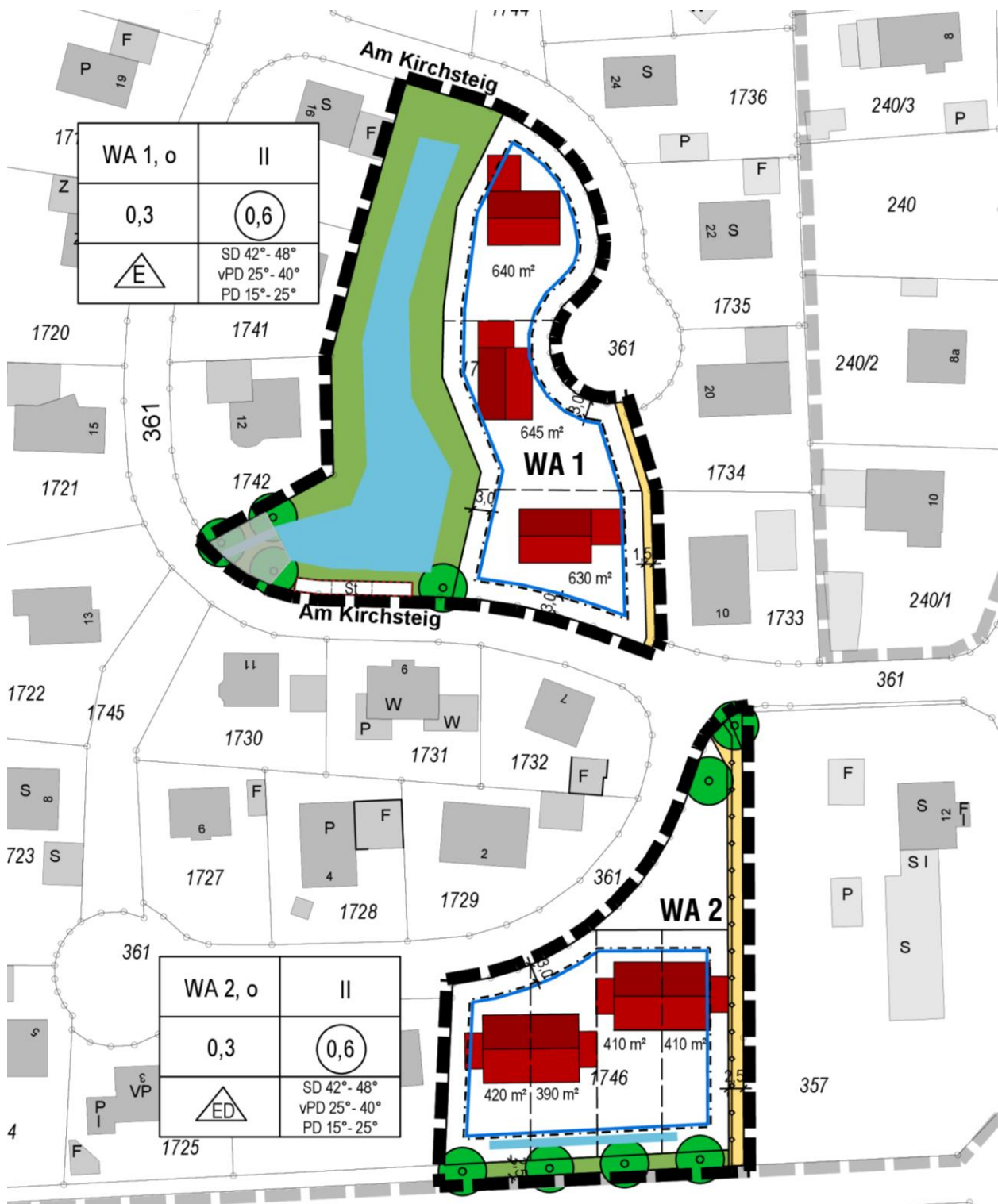
C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 11.05.2022
- Entwässerungskonzept mit Unterlagen zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Fassung vom 02.09.2021, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee

A) PLANZEICHNUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich. Alle übrigen Festsetzungen durch Planzeichen des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ (i.d.F.v. 21.11.2005), einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung, bleiben von der 4. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.











Maßstab 1:1.000, Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

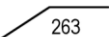


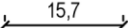


ZEICHENERKLÄRUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchsteig I"

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Baugrenze
	öffentliche Grünfläche
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Fußweg
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplätze)
	Versorgungsleitung unterirdisch
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchsteig I"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Kirchsteig I"

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	mögliche Lage der geplanten Haupt- und Nebengebäude
	Bemaßung in Meter
	Bäume zu pflanzen
	möglicher Standort für Aufenthaltsbereich (Nähe Stellplätze im WA 1)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen 3.5, 4.3, 6.2 und 7.2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ ersetzen und ergänzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ (i.d.F.v. 21.11.2005), einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ (i.d.F.v. 21.11.2005), einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung, bleiben von der 4. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bisherige Festsetzung:

3.5 Die Mindestgröße der Grundstücke darf 500 m² nicht unterschreiten.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

3.5 Die Mindestgröße der Grundstücke bei Einzelhäusern darf 500 m² nicht unterschreiten.
Die Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern darf 350 m² nicht unterschreiten.


4. BAUWEISE, BAUGRENZEN


gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB

Bisherige Festsetzung:

4.3  Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

4.3  Im **WA 1** sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4.3  Im **WA 2** sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

Bisherige Festsetzung:

- 6.2 Die Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Dachgauben muss für Satteldächer 42°-48°, für Pultdächer 15°-25° und für versetzte Pultdächer zwischen 25° und 48° betragen.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.2 Für das **WA 1** und das **WA 2** gilt: Die Dachneigung für Hauptgebäude muss für Satteldächer 42°-48°, für Pultdächer 15°-25° und für versetzte Pultdächer zwischen 25° und 48° betragen.

Bisherige Festsetzung:

- 6.12 Die Oberkante fertiger EG-Fußboden darf bei Häusern bergseitig der Straße maximal 0,6 m und bei Häusern talseitig der Straße max. 0,2 m über OK fertige Straßenhöhe liegen.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 6.12 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 0,4 m und maximal 0,60 m über Fahrbahnoberkante festgesetzt.

7. STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Bisherige Festsetzung:

- 7.2 Für eine Wohneinheit müssen zwei, für zwei Wohneinheiten drei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen, aber nicht die Stauräume davor angerechnet.

Geänderte Festsetzung gemäß der 4. Änderung

- 7.2 Für das **WA 1** und das **WA 2** gilt folgender Hinweis: Es gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Allmannshofen in der jeweils gültigen Fassung.

11. FLÄCHEN FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Ergänzende Festsetzung gemäß der 4. Änderung

Für die Überplanung der bestehenden Ausgleichsflächen werden 3.400 m² dem Ökokonto auf der Fl.Nr. 265 der Gemeinde Allmannshofen zugeordnet.

12. FLÄCHEN FÜR DIE REGENWASSERBEHANDLUNG

Ergänzende Festsetzung gemäß der 4. Änderung

Die als „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

INKRAFTTRETEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

1.1 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

1.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sollen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sollen mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sollen so unterhalten werden, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sollen von Abflusshindernissen freigehalten werden. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sollen verhindert werden. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sollen vor Verdichtung geschützt werden. Deshalb soll die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit unterbleiben.

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. DENKMALSCHUTZ

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr [– wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenernte –] oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Allmannshofen hat in der Sitzung vom _____._____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ beschlossen und den Entwurf am _____._____ gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ in der Fassung vom _____._____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____._____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ in der Fassung vom _____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ beteiligt.

4. Die Gemeinde Allmannshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Allmannshofen, den _____._____

.....
Markus Stettberger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am _____._____

.....
Markus Stettberger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchsteig I“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Allmannshofen, den _____._____

.....
Markus Stettberger, 1. Bürgermeister