

Gemeinde Scherstetten



Bebauungsplan Nr. 7 Baugebiet „Am Birstling“

Begründung, Grünordnung, textliche Festsetzungen

Entwurf

Fassung vom 4. Februar 2015
Geändert am 2. April 2015
Redaktionell geändert am 1. Juli 2015

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Regionalplan	4
1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.3. Planungsrechtliche Situation	4
1.4. Eigentumsverhältnisse	4
1.5. Denkmalschutz	4
1.6. Immissionsschutz	5
1.7. Fließgewässer	5
1.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:	5
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1. Lage und Geltungsbereich	6
2.2. Größe	7
2.3. Topographie und Vegetation	7
2.4. Geologie und Hydrologie	7
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen	8
3. Erschließung	8
3.1. Verkehrliche Erschließung	8
3.2. Wasserversorgung	8
3.3. Abwasserentsorgung	8
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	8
3.5. Stromversorgung	9
3.6. Fernmeldeanlagen	10
3.7. Abfallbeseitigung	10
3.8. Erschließungsträger	10
II. Grünordnungsplan mit Abwägung Umweltbericht	10
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
IV. Textliche Festsetzungen	11
§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes	11
§ 2. Art der baulichen Nutzung	11
§ 3. Maß der baulichen Nutzung	12
§ 4. Bauweise, Stellung und Höhenlage	12
§ 5. Abstandsflächen	13
§ 6. Gestaltung der Hauptgebäude	13
§ 7. Nebenanlagen und Nebengebäude	15
§ 8. Fassadengestaltung	16
§ 9. Versorgungsanlagen	16
§ 10. Grünordnung	17
§ 11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	20
§ 12. Geländemodellierungen	20
§ 13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung	20
§ 14. Einfriedungen	21
§ 15. Sonstige textliche Festsetzungen	21
§ 16. Ordnungswidrigkeiten	21
§ 17. In-Kraft-Treten	21
Textliche Hinweise	22

Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 hat der Gemeinderat Scherstetten in seiner Sitzung vom 14. Januar 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Wohnbaugebiet „Am Birstling“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 4. Februar 2015, geändert am 2. April 2015
2. Textliche Festsetzungen vom 4. Februar 2015, geändert am 2. April 2015, redaktionell geänd. am 2. Juli 2015
3. Umweltbericht vom 4. Februar 2015, geändert am 2. April 2015

§ 3

Inkrafttreten

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

Scherstetten, den

.....
Robert Wippel, 1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Birstling“ plant die Gemeinde Scherstetten die Ausweisung eines Wohn-Baugebietes.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg ist Scherstetten nicht mit gesonderter Bedeutung dargestellt. Der Hinweis zur Erhaltung des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“ betrifft das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 07.06.2006 ist das überplante Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am wirksam geworden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des geänderten Flächennutzungsplanes.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke bzw. Teilflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Scherstetten.

1.5 Denkmalschutz

Für das plangegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine

denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.6 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Süden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.7 Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl,I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl, I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl, I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl, I, S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL, S. 553)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl, I, S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 (BGBl, I, S. 1498)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische
- Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm Band Nr. 137 vom 26. August 1998)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Scherstetten, ca. 450 m vom Ortszentrum entfernt. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung am Estweg an.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 1398 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1399.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,03 ha. Davon entfallen ca. 0,92 ha auf die geplanten Wohnbauflächen einschließlich ca. 0,074 ha der privaten Grünflächen der Ortsrandeingrünung. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 0,11 ha einschl. der öffentlichen Grünflächen.

Die Größen und festgelegten Nutzungen der Einzelflächen stellen sich folgendermaßen dar:

Teilfläche	Größe rd.	%
1. Wohnbauflächen	9.198 m ²	89,22
<i>Davon Randeingrünung</i>	<i>738 m²</i>	<i>7,16</i>
2. Verkehrsflächen	1.111 m ²	10,78
<i>Davon Grünflächen</i>	<i>99 m²</i>	<i>0,96</i>
Gesamtfläche	10.309 m²	100,00

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Westen offenen Landwirtschaftsnutzung ohne Gehölzbestand. Das Gelände fällt von West nach Ost ab. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

2.4 Geologie und Hydrologie

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Bei benachbarten Bodenaufschlüssen wurde Oberboden mit wechselnd mächtigen Deckschichten über gering mächtigen quartären Kiessanden erschlossen, die einen hohen Feinkornanteil aufweisen und für Versickerung schlecht bzw. nicht geeignet sind. Darunter sind tertiäre Tone anzutreffen. Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für diesen Bereich vor. Bei einer nahe gelegenen Einzelbohrung wurde ein Grundwasserflurabstand von 58 m ermittelt. Es ist daher anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich ähnlich ist, sodass nicht zu befürchten ist, dass tiefer gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden. Hang- und Schichtenwasser kann jedoch in geringeren Tiefen auftreten.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Wohnbaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen, Osten und Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Norden durch bestehende Wohnbebauung

3. Erschließung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Wohnbaugebiet wird über eine (noch zu erstellende) Erschließungsstraße vom Estweg her bis zur Verlängerung der Ziegeleistraße im Westen erschlossen.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Scherstetten sichergestellt. Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband Stauden-Wasserversorgung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz (Erstangriff) ist von der Gemeinde Scherstetten gemeinsam mit dem ZV Stauden-Wasserversorgung im Vorfeld der Erschließung zu überprüfen. Bei Bedarf müssen zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden.

3.3. Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation abgeleitet.

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Wegen der schlechten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen im Plangebiet durch Anschluß an den gemeindlichen Regenwasserkanal im Estweg erfolgen.

Für die privaten Grundstücke ist zur Pufferung des Niederschlagswasser-Abflusses die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser vorgesehen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.

Falls die örtlichen Bodenverhältnisse ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, soll die - zumindest teilweise - Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen geprüft werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung - 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 kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers, das in der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt wird.

3.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

3.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Scherstetten.

II. Grünordnungsplan mit Abwägung Umweltbericht

Da das Bebauungsplan-Verfahren parallel mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, wurde, um den Erstellungs- und Prüfaufwand zu reduzieren, nur eine Version des Umweltberichtes erstellt, die aber die Aspekte beider Planungsebenen berücksichtigt. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Birstling“, gilt jedoch gleichermaßen für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 0,3828 ha erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur Nr. 1109 Gemarkung Konradshofen. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht.

IV. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Scherstetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung:

Satzung

zum Bebauungsplan „Am Birstling“ in Scherstetten

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Am Birstling“ gilt die vom Ingenieurbüro Vogg, Alemannenstraße 35, 86845 Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 04.02.2015, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Am Birstling“ bildet.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.02.2015.

§ 2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

1. Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert (GRZ = 0,30) erreichen. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
2. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschöß auch im Dachgeschöß liegen kann.
3. Im Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
4. Die Mindestgröße von Baugrundstücken muß bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mind. 500 m² betragen.
5. Die höchstzulässige Firsthöhe FH, gerechnet ab OK Erdgeschossfertigfußböden, beträgt im gesamten Geltungsbereich 8,50 m.

§ 4 Bauweise, Stellung und Höhenlage

1. Im Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
2. Garagen oder Carports von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Hierbei ist bei Garagen auch eine einheitliche Fußbodenhöhe auszubilden. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
4. Innerhalb der Baugrenzen ist die Lage der Gebäude unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen und unter Beachtung der festgesetzten Firstrichtungen festzulegen. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr oder Garagen bzw. Carports können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. Kniestockhöhe.

5. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser – gemessen in der Gebäudemitte – darf maximal 0,40 m über der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

6. Geringfügige Geländeänderungen sind zur Angleichung des Grundstückes an die Straßenhöhen und die etwas höher- oder tiefer liegenden Bestandsgrundstücke zulässig.

§ 5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

§ 6. Gestaltung der Hauptgebäude

1. Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen sind: Satteldach SD, Walmdach WD, Zeltdach ZD.
Krüppelwalmdach ist nicht zugelassen.

Für die einzelnen Dachformen sind abhängig von den jeweiligen Wandhöhen folgende Dachneigungen zulässig:

Bei Wandhöhen bis 4,50 m: Dachneigung von 30° bis 38°

Bei Wandhöhen bis 6,00 m: Dachneigung von 15° bis 25°

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Alle Dachflächen des Hauptgebäudes sind mit der gleichen Dachneigung auszubilden. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden, die Dachform darf von der des Hauptgebäudes abweichen.

2. Dacheindeckung

Grelle oder leuchtende Farben sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Bei Wintergärten sind auch

Glasdächer zulässig.

3. Nebenbaukörper

Die Vorsprungsbreite von Nebenbaukörpern (Erker, Gauben, Gegengiebel usw.) darf maximal 30 % der Seitenlänge betragen. Die Breite von Einzelgauben darf maximal 1,50 m außen betragen.

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m zulässig.

Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Nicht zulässig ist die Anordnung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzbodenbereich). Dacheinschnitte sind ebenfalls nicht zulässig. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Abstände zwischen den einzelnen Dachaufbauten müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Summe der Breite von Dachgauben je Dachseite darf 40 Prozent der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei der Anordnung von mehreren Dachaufbauten auf einer Dachseite, ist eine einheitliche Gestaltung dieser Dachaufbauten vorzunehmen. Dachgauben bei zweigeschossigen Walm- oder Zeltdächern sind nicht zulässig.

4. Dachüberstände

Dachüberstände von Wohngebäuden sind zwischen 0,30 m und 1,0 m zulässig. Dachüberstände von Grenzgaragen sind bis maximal 0,30 m (Außenkante Traufe) ausschließlich im Einvernehmen mit dem Nachbarn zulässig.

5. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung bei Sattel- und Walmdächern ist über die Gebäudelängsseite zu führen, wobei auch untergeordnete Anbauten mit um 90 Grad gedrehten Firsten möglich sind.

Hauptfirstrichtungen zur Stellung der Wohngebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken werden nicht festgesetzt.

§ 7. Nebenanlagen und Nebengebäude

1. Garagen / Carports und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen oder Carports ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen ist lediglich die nördliche Grundstücksgrenze des nördlichsten Baugrundstückes innerhalb des Geltungsbereiches des WA 1; dort dürfen Garagen oder Carports auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Freistehende Einzelhäuser sind mit mindestens einer Einzel- oder einer Doppelgarage bzw. entsprechendem Carport zu erstellen. Es muss gewährleistet sein, dass pro Einzelhaus mindestens drei Stellplätze (einschl. Garagen / Carports) auf dem Baugrundstück vorhanden sind. Stauräume vor Garagen / Carports gelten als Stellplatz.

Ist in einem Einzelhaus mehr als eine Wohneinheit vorgesehen, so sind 2 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, ein Stellplatz davon ist zu überdachen.

Stauräume vor Garagen / Carports (Garagenvorplätze) müssen eine Mindestdiefe von 6,0 m aufweisen und dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 6,0 m Abstand eingefriedet werden.

2. Die Wandhöhe von nicht mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen / Carports, gemessen vom Boden der Garageneinfahrt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut, darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

Die Garagen / Carports sind entweder mit Satteldächern oder mit der gleichen Dachform wie das Hauptdach auszuführen. Die Dachneigung der Garagen / Carports muss zwischen 25° und der maximalen Dachneigung des Hauptgebäudes liegen.

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 Abs. 9 BayBO.

3. Die Firsthöhe von Garagen oder Carports ist auf 4,50 m begrenzt.

4. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.

5. Nebengebäude (z. B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können auch freistehend, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei dann der Abstand zur

öffentlichen Straße mindestens 3,0 m betragen muss.

6. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

§ 8. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Gebäude sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig.

Für die Außenwände sind grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien und Klinkerfassaden unzulässig.

§ 9. Versorgungsanlagen

1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

§ 10. Grünordnung

10.1 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich

An den beiden Zufahrten in das geplante Baugebiet sollen jeweils beidseitig der Einmündung folgende Bäume gepflanzt werden:

Tc	Tilia cordata	Winterlinde
----	---------------	-------------

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 12 – 14

10.2 Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grünflächen entlang der West- und Südgrenze des Planareals sind Strauchpflanzungen 3-reihig zur Eingrünung der Bebauung zu pflanzen. Pflanzen der Artenliste sind im Abstand 100 x 150 zu pflanzen. Die einzelne Art darf nicht mehr als 30% der Pflanzung ausmachen. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, der Nachweis ist zu erbringen.

Artenliste:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Größe: mind. 2 x v., 100 - 150

Alle Anpflanzungen innerhalb der Fläche zur Ortsrandeingrünung sind derart auszuführen, dass die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Nutzung bis zur Grundstücksgrenze nicht eingeschränkt werden dürfen, bei den Pflegemaßnahmen ist auf Einhaltung dieser Festsetzung zu achten.

Im Bereich des Pflanzstreifens zur Ortsrandeingrünung dürfen keine anderen Nutzungen wie z.B. Gartenhäuschen, Brennholzlager usw. erfolgen.

Je Baugrundstück mit festgesetzter Ortsrandeingrünung (West- und Südgrundstücke) ist vom Grundstückseigentümer vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes eine Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000 € (in Bar oder durch Bankbürgschaft) bei der Gemeinde Scherstetten zu hinterlegen. Nach Umsetzung der Ortsrandeingrünung auf dem Baugrundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Umfang in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg) wird die Sicherheitsleistung zurückgegeben.

10.3 Baumpflanzungen im privaten Bereich

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus x carnea briotii</i>	rotblühende Kastanie
<i>Aaesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus 'Carrierei'</i>	Apfeldorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Gewöhnliche Wildbirne
<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winterlinde

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

Alternativ können je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 2 Obstbäume gepflanzt werden.

Größe: Hochstamm, mind. 8-10 STU

10.4 Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs
<i>Taxus baccata</i>	Eiben

Bei gemischten Heckenpflanzungen sind Koniferen und buntlaubige Gehölze untersagt.

10.5 Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes.

10.6 Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

10.7 Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh und, Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

Zur Verwendung von Liguster und Eibe:

Besonders Familien mit Kleinkindern sollten beachten, dass es sich hierbei um sehr stark giftige Arten handelt, die durchaus sehr ernste Gefährdungen verursachen können.

Zur Verwendung von Buchs:

Auch hier ist eine leichte Giftigkeit gegeben, da er keine attraktiven Beeren ausbildet, besteht allerdings nur ein geringes Vergiftungsrisiko.

Unbedenklich sind Hainbuche und Rot-Buche.

§ 11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 0,3828 ha erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur Nr. 1109 Gemarkung Konradshofen. Die derzeit intensiv genutzte Fläche wird extensiviert.

Das Grundstück Flur Nr. 1109 Gemarkung Konradshofen liegt innerhalb des mit Regionalplan Nr. 9 ausgewiesenen Vorranggebietes für den Hochwasserabfluss und –rückhalt der Schmutter (H2). Bei der Planung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist den Belangen, Grundsätzen und Zielen des Vorranggebietes Rechnung zu tragen. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht.

§ 12. Geländemodellierungen

Am westlichen und südlichen Randbereich des Geltungsbereiches ist am äußeren Rand der Ortsrandeingrünung ein 0,40 m bis 0,60 m hoher Wall zum Schutz des Wohngebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser / Hangwasser aus Außenbereichen zulässig. Es ist jedoch auszuschließen, daß damit belastigende Nachteile für andere Grundstücke verbunden sind (§ 37 WHG).

§ 13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist – sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, darf unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. In diesem Fall ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Nutzvolumen von mind. 1000 Liter zu errichten, die vor einer Einleitung von Regenwasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal befüllt wird (z.B. Durchlaufbehälter mit Überlauf). Die Ausübung einer Bauwasserhaltung (Schichten- / Stauwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 14. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Flächen sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf entlang der öffentlichen Flächen, 1,0 m, gemessen von der Oberkante des Straßenrandes, nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig.

§ 15. Sonstige textliche Festsetzungen

15.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

15.2 Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

15.3 Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen und Ortsbild nicht verunstalten.

§ 16. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

§ 17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Scherstetten, den

.....
Robert Wippel, 1. Bürgermeister

Textliche Hinweise

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Scherstetten hat in der Sitzung vom 14.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Birstling“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Scherstetten,

.....
(Siegel), 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Birstling“ in der Fassung vom 04.02.2015 hat vom 06.02.2015 bis 09.03.2015 stattgefunden.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Birstling“ in der Fassung vom 04.02.2015 hat in der Zeit vom 06.02.2015 bis 09.03.2015 stattgefunden.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Birstling“ in der Fassung vom 02.04.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2015 bis 10.06.2015 öffentlich ausgelegt.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Scherstetten hat mit Beschluss vom 01.07.2015 den Bebauungsplan „Am Birstling“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2015 als Satzung beschlossen.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Birstling“ wurde am 17.07.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister