GEMEINDE AFFING

OT Haunswies

Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

„Fl.-Nr. 216/5, Nähe Gartenweg“ in Haunswies

SATZUNG, BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB

Fassung vom 18.09.2018

Projektnummer 18018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 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

Bearbeitung:
Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL **3**

A) PLANZEICHNUNG **4**

B) ZEICHENERKLÄRUNG **5**

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **6**

1. Art der baulichen Nutzung 6
2. Maß der baulichen Nutzung 6
3. Bauweise, Grenzabstände 6
4. Gestaltungsfestsetzungen 7
5. GeländeVeränderungen 8
6. Bodenschutz und Grünordnung 9
7. Immissionsschutz 9
8. Inkrafttreten 9

D) VERFAHRENSVERMERKE **10**

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN **11**

1. Erschließung 11
2. Abfallwirtschaft 11
3. Niederschlagswasser 11
4. Immissionsschutz 12
5. Denkmalschutz 13
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 13

F) BEGRÜNDUNG **14**

1. Anlass der Planung 14
2. Verfahrensrechtliche Vorgaben 14
3. Beschreibung des Planbereiches 15
4. Planungskonzept 16
5. Umweltbelange, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen 18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 52
„Fl.-Nr. 216/5, Nähe Gartenweg“ in Haunswies

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2018 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000

B) Zeichenerklärung

  B1) Festsetzungen durch Planzeichen

  B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

D) Textliche Festsetzungen

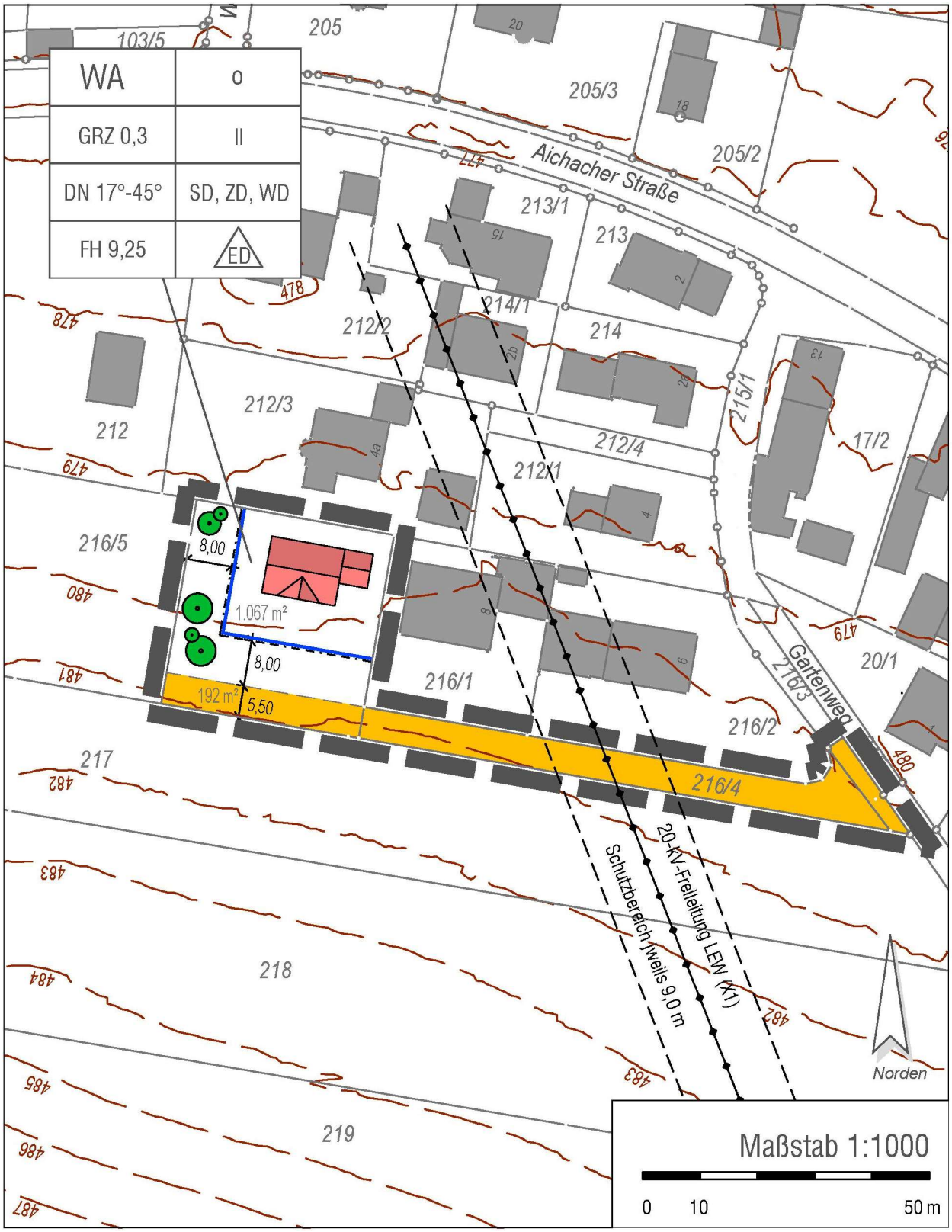
C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

F) Begründung in der Fassung

A) PLANZEICHNUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG

B1) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

GRZ 0,3	max. zulässige Grundflächenzahl
o	offene Bauweise
FH 9,25	max. zulässige Firsthöhe [m]
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, ZD, WD	Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig
DN 17° - 45°	Zulässige Dachneigung 17 - 45°
	Baugrenzen

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B2) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

216/1	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden
8,00	Maßzahl in m
192 m²	Vorschlag für Grundstücksteilung mit Grundstückgröße
486 485	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe [m] ü. NN
	geplante Bäume

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine GRZ von maximal 0,3 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Bei Einzelhäusern dürfen maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Bei Doppelhausbebauung darf je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Bezugspunkte

Die Oberkante (OK) des Erdgeschossrohfußbodens darf max. bei 481,00 ü. NN liegen (Bezugspunkt für Gebäudehöhe).

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,25 m, gemessen an OK Erdgeschossrohfußboden.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptgebäude sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maximal ein Nebengebäude ist außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Maße nicht überschritten werden:

- Grundfläche max. 15 m²
- Länge max. 5,0 m
- Traufhöhe max. 2,5 m
- Firsthöhe max. 3,5 m über vorhandenem Gelände
- Grenzabstand min. 1,0 m

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

3.4 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO) sind nicht zulässig.

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen, Dachneigungen

Es sind Dachneigungen von 17° - 45° zulässig.

Für das Hauptgebäude ist ein Satteldach, Zeltdach oder Walmdach mit naturroten, rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Als Dachaufbauten sind Dachgauben in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgauben zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

Die Firsthöhe von Nebendächern sowie Gegengiebeln muss mindestens 50 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach zu errichten. Flachdächer sind zu begrünen.

4.2 Firstrichtung

Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Außenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten, oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton, vollflächigen Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoffen ist unzulässig.

Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude auf dem Grundstück anzupassen.

Bei Wintergärten und Anbauten (z. B. Erker) sind auch Glasdächer und -wände sowie Verkleidungen in Metall und Kunststoff zulässig.

4.4 Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen. Sie dürfen nur parallel zur jeweiligen Dachhaut errichtet werden.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen einschließlich des Sockels maximal 1,50 m hoch, bezogen auf das natürliche Gelände, und nicht als Mauer errichtet werden. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Zaunsockel sind an der Grenze zur freien Landschaft unzulässig. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche sind sie bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

4.6 Ver- und Entsorgung

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

5. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeveränderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

Der Geländeverlauf ist gleichmäßig so herzustellen, dass keine Böschungen oder sichtbare Stützwände mit mehr als 30 cm Höhe entstehen. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten.

6. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

6.1 Versiegelung

Flächen von mehr als 30 m² sind naturnah und wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

6.2 Pflanzmaßnahmen

Je angefangene 300m² Grundstücksgröße ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen. Die Verwendung von buntlaubigen und immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist an der Grenze zur freien Landschaft nicht zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

8. INKRAFTTRETEN

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

Affing, den 17. Dez. 2018

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

Siegel

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2018 bis 17.08.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2018 bis 17.08.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2018 als Satzung beschlossen.
   Affing, den 17. Dez. 2018
   (Siegel)
   . . . . . .
   Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen.**
   Affing, den 17. Dez. 2018
   (Siegel)
   . . . . . .
   Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. Dez. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist **damit in Kraft getreten.**
   Affing, den 08. Jan. 2019
   (Siegel)
   . . . . . .
   Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ERSCHLIEßUNG

Da das Grundstück an keine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt und die Zufahrt über das Grundstück mit der Flurnummer 216/4 erfolgt, wird empfohlen entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Widmung als Eigentümerweg sicherzustellen.

2. ABFALLWIRTSCHAFT

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

Die Satzung der Abfallwirtschaftsbetrieben bezüglich Kapazität, Beschaffung, Benutzung und Bereitstellung der Abfallbehältnisse im Holsystem ist zu berücksichtigen. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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

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

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B.

Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

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

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Wärmepumpen-Systeme

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

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de

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

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) 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.

5.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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.

6.2 Bodenbelastungen

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

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Affing möchte im Westen des Ortsteiles Haunswies eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 216/5 in Verbindung mit dem § 13b BauGB der Wohnbebauung zuführen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach Wohnraum für Eigenheimbebauung, insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem in Bauplatzgröße abgeteilten Grundstück ein Wohnhaus mit Garage errichten.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHRENSRECHTLICHE VORGABEN

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 52 „Fl.-Nr. 216/5, Nähe Gartenweg“ in Haunswies erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, da Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche (private) Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die folgenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche der Flurnummern 216/3 (Gartenweg, 56 m²), 216/5 (1.260 m²) sowie die Fl. Nr. 216/4 (Privatweg) der Gemarkung Haunswies, Gemeinde Affing. Das dörflich charakterisierte Haunswies liegt an der Verbindungsstraße zwischen den Orten Affing und Igenhausen. Das Plangebiet selbst befindet sich an einem leicht geneigten Nordhang am westlichen Ortsrand von Haunswies, südlich der Aichacher Straße und wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes beträgt von Nord nach Süd etwa 2 m. Im Norden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung mit Einzelhäusern an. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

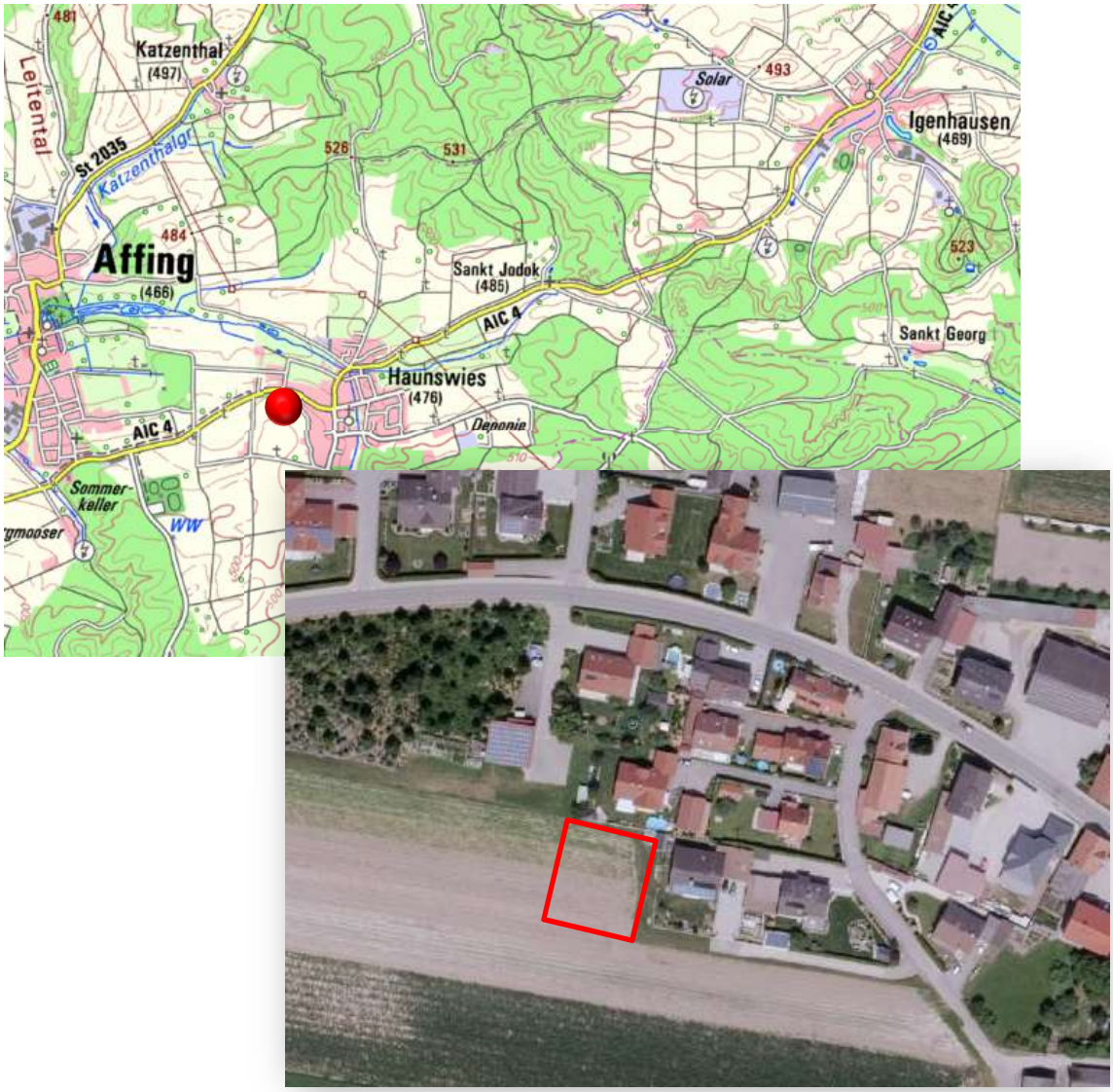


Abb. 1: Übersichtkarte (o.), o. M.; Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung (u.), o. M
© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche im Anschluss an ein Dorfgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist geplant Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Vorgesehen ist daher im Anschluss vorhandener Wohnbebauung ein weiteres Grundstück als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Ausgeschlossen sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, da es hierfür städtebaulich keinen geeigneten Standort darstellt.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des benachbarten Vaters des Bauherrn und soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu sichern, wird die Pflanzung von einem Obst- oder Laubbaum je angefangene 300 m² Grundstücksgröße festgesetzt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch Festsetzungen reduziert, welche die Flächenversiegelung minimieren. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden reduziert, indem an der Grundstückgrenze zur freien Landschaft keine Formhecken zulässig sind. Um die Durchlässigkeit der Baufläche für Kleintiere zu erhalten, sind an der Grenze zur freien Landschaft keine Zaunsockel zulässig, ferner ist ein Abstand von mind. 10 cm zwischen Boden und Zaununterkante frei zu halten.

Negative Auswirkungen auf das dörflich charakterisierte Ortsbild wird durch ein Mindestmaß an Gestaltungsfestsetzungen wie Satteldach, Beschränkung der Firsthöhe, Vorgabe der Firstrichtung sowie Fassadengestaltung vermieden.

Aufgrund der bestehenden Eigentums- und Nachbarschaftsverhältnisse, wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

4.2 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Flurnummer 216/3 (Teilfläche Gartenweg) und einen bereits teilweise befestigten Privatweg auf dem Flurstück 216/4 sowie einer bisher noch nicht befestigten Teilfläche des Flurstückes 216/5, Gemarkung Haunswies. Der eventuell notwendige weitere Ausbau des Privatweges wird durch die entsprechende Festsetzung als Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Damit wird die gemäß Art. 4 BayBO erforderliche rechtliche Sicherung des sachgerechten Unterhalts und der allgemein zulässigen Nutzung gewährleistet.

Die sonstige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom) erfolgt über die bestehenden Anschlüsse auf den Nachbargrundstücken mit den Flurnummern 216/1 und 216/2. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über den Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen.

4.3 Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24, 2. Halbsatz werden die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben.

Da immissionsschutzrechtlich keine Regulierung dieser Anlagen greift, wird über den Bebauungsplan eine entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen, die Geräuschpegel zum Schutz der Anlieger einzuschränken.

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Da es sich um eine geringfügige Erweiterung einer bestehenden Wohnsiedlung handelt und um die ruhige Wohnlage nicht zu stören beispielsweise durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Höhen und der Gestaltung, wird gewährleistet, dass sich der zukünftige Baukörper in die Umgebung städtebaulich einfügt.

4.5 Geländeveränderungen

Bei dem Gelände handelt es sich um einen leicht geneigten Nordhang. Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, sich vor evtl. anfallendem Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis zu schützen, wurde festgesetzt, dass die OKEG nicht wesentlich tiefer als das anliegende Gelände im Süden sein muss. Gleichzeitig kann die Zufahrt zur Garage ebenfalls nahezu eben erfolgen. Das selbe Vorgehen ist beim östlich anliegenden Grundstück durchgeführt worden.

Da maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, kann entweder das Kellergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden oder das Obergeschoss. Insofern ist die städtebauliche Wirkung als unkritisch zu werten.

Es bietet sich eine umweltfreundliche Verlagerung des Aushubmaterials vor Ort bei einem großflächigen Geländeausgleich an.

5. UMWELTBELANGE, ARTENSCHUTZ, AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Innerhalb des Planungsgebietes und in unmittelbarer Nähe befinden sich weder geschützte Biotope, noch sind Gehölzbestände vorhanden. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Ferner werden keine Bau- oder Bodendenkmäler von der Planung berührt. Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Gewässer sind von dem geplanten Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten sind.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §§ 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen minimieren die Eingriffswirkung (GRZ 0,3; Pflanzmaßnahmen; wasserdurchlässige Beläge; Sockelverbot zur freien Landschaft).