

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 08.03.2021

öffentlich

TOP 3.

DSNR.: BA 48/2021

Vorentwurf Bebauungsplan "Jägerweg - 2. Änderung"Anlage/n: Vorentwurf B-Plan "Jägerweg - 2. ÄnderungSachbericht:

Die Stadt Weißenhorn plant im Benehmen mit einem privaten Bauträger die Änderung des Bebauungsplans „Jägerweg“ im Bereich der Flurstücksnummern: Teilbereich 2305/5, 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3, 2436/12 sowie Teilbereich 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn) im beschleunigten Verfahren. Der bestehende Bebauungsplan „Jägerweg“ der Gemeinde Weißenhorn in seiner gültigen Grundfassung (Plannummer: 164-7091-022-0) ist seit 19.11.1983 rechtsverbindlich.

An der nördlichen Grenze der Fläche verläuft die Roggenburger Straße, südlich der Jägerweg und im Westen liegt Wohnbebauung. Es handelt es sich um ein planerisches Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich um aktuell noch bebaute Flächen. Die Bestandsbebauung soll im Anschluss an die Planung dem neuen Vorhaben weichen.

Der Stadt Weißenhorn liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans „Jägerweg – 2. Änderung“ mit A) Planzeichnung, B) Zeichenerklärung, C) Allgemeine Vorschriften, D) Textliche Festsetzungen, E) Textliche Hinweise, F) Verfahrensvermerke G) Begründung und H) Anlagen mit Stand vom 25.02.2021 vor.

Es soll der Bau eines Mehrfamilienhauses möglich gemacht werden. Die Festsetzungen des B-Plans geben u. a. max. 8 Wohneinheiten sowie max. 2 Vollgeschosse vor.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Jägerweg“ im Bereich des vormaligen Flst. 2147 Gem Weißenhorn kann gem. § 13a I, IV BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Darin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 II und III S. 1 BauGB entsprechend.

Das heißt, es liegt im Ermessen der Stadt Weißenhorn, ob...

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§§ 3 I und 4 I BauGB) abgesehen wird,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung (§ 3 II BauGB) durchgeführt wird

- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung (§ 4 II BauGB) durchgeführt wird.

Zudem soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Außerdem wird von der Umweltprüfung (§ 2 IV BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe (§ 3 II S. 2 BauGB) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§§ 6a I und 10a I BauGB) abgesehen.

Der Vorentwurf muss nun geprüft und zur Fortführung des Verfahrens entsprechend gebilligt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse wie unten formuliert zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der durch das Planungsbüro Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG mit Stand vom 25.02.2021 ausgearbeitete Vorentwurf der
2. Änderung des Bebauungsplans „Jägerweg“ mit...

- A) Planzeichnung
- B) Zeichenerklärung
- C) Allgemeine Vorschriften
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Verfahrensvermerke
- G) Begründung
- H) Anlagen

wird gebilligt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i. S. v. §§ 3 I und 4 I BauGB wird abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13a II Nr. 1, 13 II Nr. 2 1. Var. BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13a II Nr. 1, 13 II Nr. 3 1. Var. BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Roman Brandt
Leitung FB 4

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche <input type="checkbox"/> Fachbereich 1 <input type="checkbox"/> Fachbereich 2 <input type="checkbox"/> Fachbereich 3 <input checked="" type="checkbox"/> Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind <input checked="" type="checkbox"/> <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) <input type="checkbox"/> und unter der Haushaltsstelle eingestellt <input type="checkbox"/> und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung: Bekanntgabe von NÖ-TOP's: <input type="checkbox"/> Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). <input type="checkbox"/> Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE, F) VERFAHRENSVERMERKE G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „JÄGERWEG“

2. ÄNDERUNG

MIT BEGRÜNDUNG



STADT WEISSENHORN
LANDKREIS NEU-ULM

VORABZUG IN DER FASSUNG VOM 25.02.2021

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 08.03.2021
geändert am xx.xx.2020

 **Steinbacher***Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

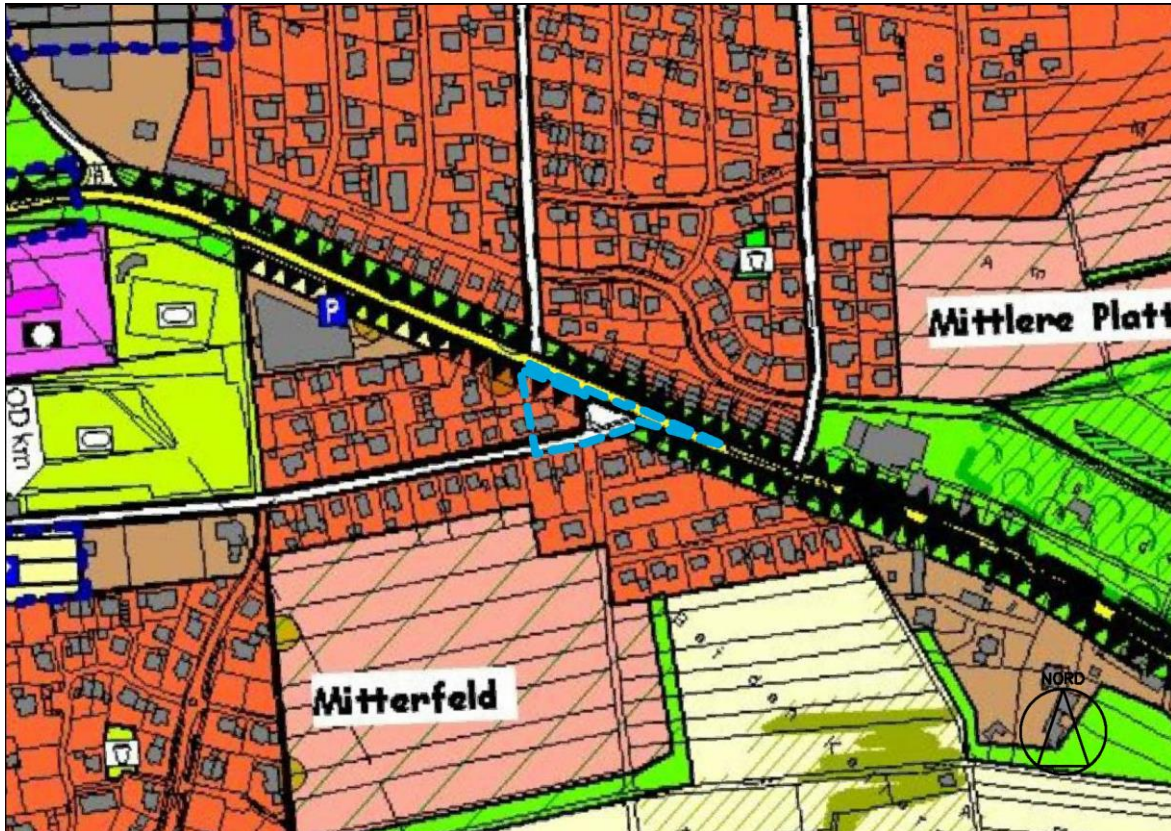
ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000	4
LUFTBILD IN M 1 : 5 000	5
BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH	6
1. Planzeichnung in M 1: 1 000	6
2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983	7
A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG	11
B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ERWEITERUNG	12
PRÄAMBEL	13
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	13
1. Inhalt des Bebauungsplanes	13
2. Bestandteile	13
D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 2. ÄNDERUNGSBEREICH	15
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
1. Maß der baulichen Nutzung	15
2. Garagen / Stellplätze	15
3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)	15
4. Grünordnung	16
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
5. Abstandsflächen	18
6. Gestaltung der baulichen Anlagen	18
7. In-Kraft-Treten	18
E) TEXTLICHE HINWEISE	19
1. Niederschlagswasser	19
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	20

3.	Grundwasser	20
4.	Wasserversorgung	21
5.	Brandschutz	21
6.	Müllbeseitigung	21
7.	Immissionsschutz	22
8.	Wärmepumpen-Systeme	23
9.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
10.	Denkmalschutz	24
F)	VERFAHRENSVERMERKE	25
G)	BEGRÜNDUNG	26
1.	Anlass der Planung	26
2.	Flächennutzungsplan	26
3.	Verfahren	27
4.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	27
5.	Maß der baulichen Nutzung	28
6.	Garagen / Stellplätze	28
7.	Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)	28
8.	Gestaltung der Gebäude	28
H)	ANLAGEN	29
1.	Bauvorhaben mit Geltungsbereich	29
2.	Gebäudeschnitt	30
3.	Ansicht der Gebäude	30
4.	Draufsicht der Gebäude	31

ÜBERSICHT IN M 1 : 10 000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN M 1 : 5 000

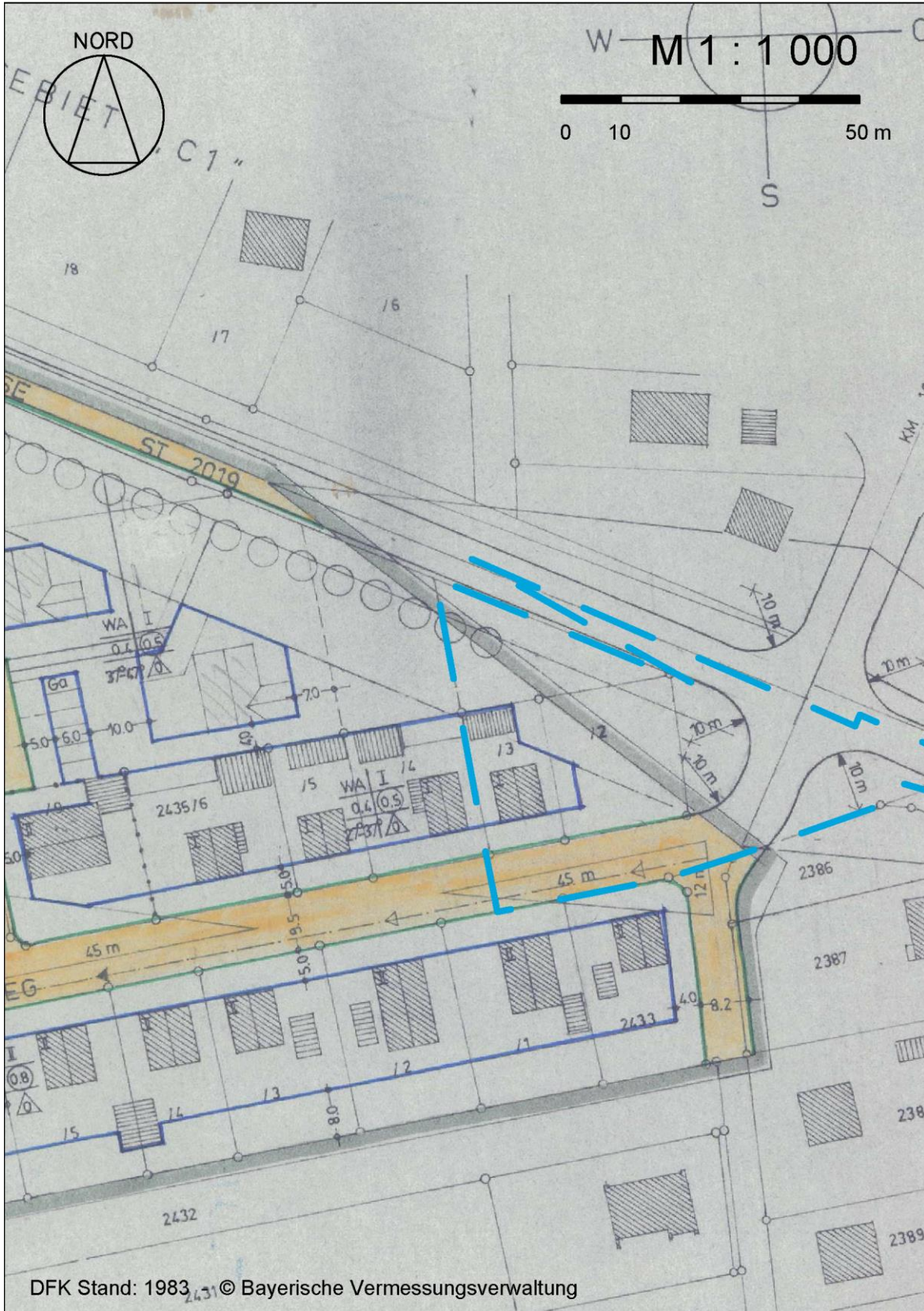


LUFTBILD IN M 1 : 5 000

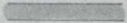






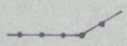
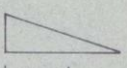


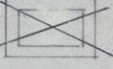
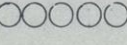



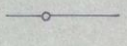
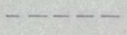


BPLAN „JÄGERWEG“ IN KRAFT GETRETEN AM 19.11.1983 MIT ÄNDERUNGSGELTUNGSBEREICH

1. Planzeichnung in M 1 : 1 000



2. Zeichenerklärung und Satzung der rechtskräftigen Fassung vom 19.11.1983

ZEICHENERKLÄRUNG	
A. FÜR FESTSETZUNGEN	
MISCHGEBIET	MI
GEWERBEGEBIET	GE
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES	
BAUGRENZE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
EIN VOLLGESCHOSS	I
ZWEI VOLLGESCHOSSE HÖCHST ZUL.	II
ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	Ⓜ
OFFENE BAUWEISE	0
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUL.	
GRUNDFLÄCHENZAHL	0.4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG	
SICHTWINKEL	
MASSANGABEN	
FIRSTRICHTUNG	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
STRAUCHBEPFLANZUNG	
B. FÜR HINWEISE	
BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE	
BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE	
GEPLANTE GEBÄUDE	
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSNUMMERN	2344
GARAGEN	Ga

Stadt Weißenhorn

Bebauungsplan "D 1"
der Stadt Weißenhorn

Die Stadt Weißenhorn erläßt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl S. 419) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Neu-Ulm vom 02.11.1983..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die von Architekt Helmut Schmid, Weißenhorn, gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 24. Januar 1983, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.
- (2) Vorhandene, bereits mit freistehenden Einzelhäusern bebaute Grundstücke sind von der Festsetzung § 2/1. ausgenommen, soweit die Mindestfläche von 500 qm nicht vorhanden ist.
- (3) Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser müssen eine Mindestgröße von 250 qm aufweisen.

- 2 -

§ 3

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise.
- (2) Garagen müssen mit Nebengebäuden jeweils in einem Baukörper zusammengefaßt und können, soweit nach Bebauungsplanzeichnung möglich, an der Grenze errichtet werden.

§ 4

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

- (1) Bei zweigeschoßigen Hauptgebäuden Dachneigung 27° - 37° , bei eingeschößigen Hauptgebäuden 37° - 47° .
- (2) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen Pult- oder Flachdächer 0 - 15° .
- (3) Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Fußschwelle höchstens $0,55$ m.
Dachvorsprung am Ortgang höchstens $0,30$ m, an der Traufe einschl. Dachrinne höchstens $0,70$ m.
- (4) Dachaufbauten sind nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig.

§ 6

Sockelhöhe

Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als $0,75$ m über Oberkante Gehsteig liegen.

- 3 -

§ 7

Einfriedungen

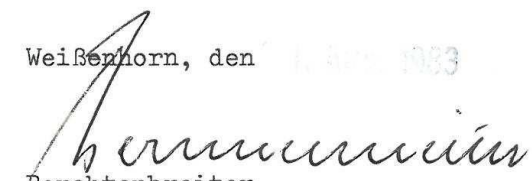
- (1) Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Maschendrahteneinfriedungen müssen hinterpflanzt werden.

§ 8

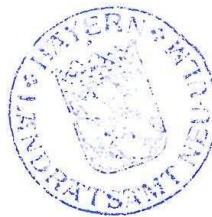
Sichtfelder

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Anpflanzungen von mehr als 0,90 m über eine durch die Endpunkte der Sichtdreiecke auf Fahrbahnebene gelegte Ebene nicht errichtet werden bzw. angelegt werden.

Weißenhorn, den 1. Apr. 1983

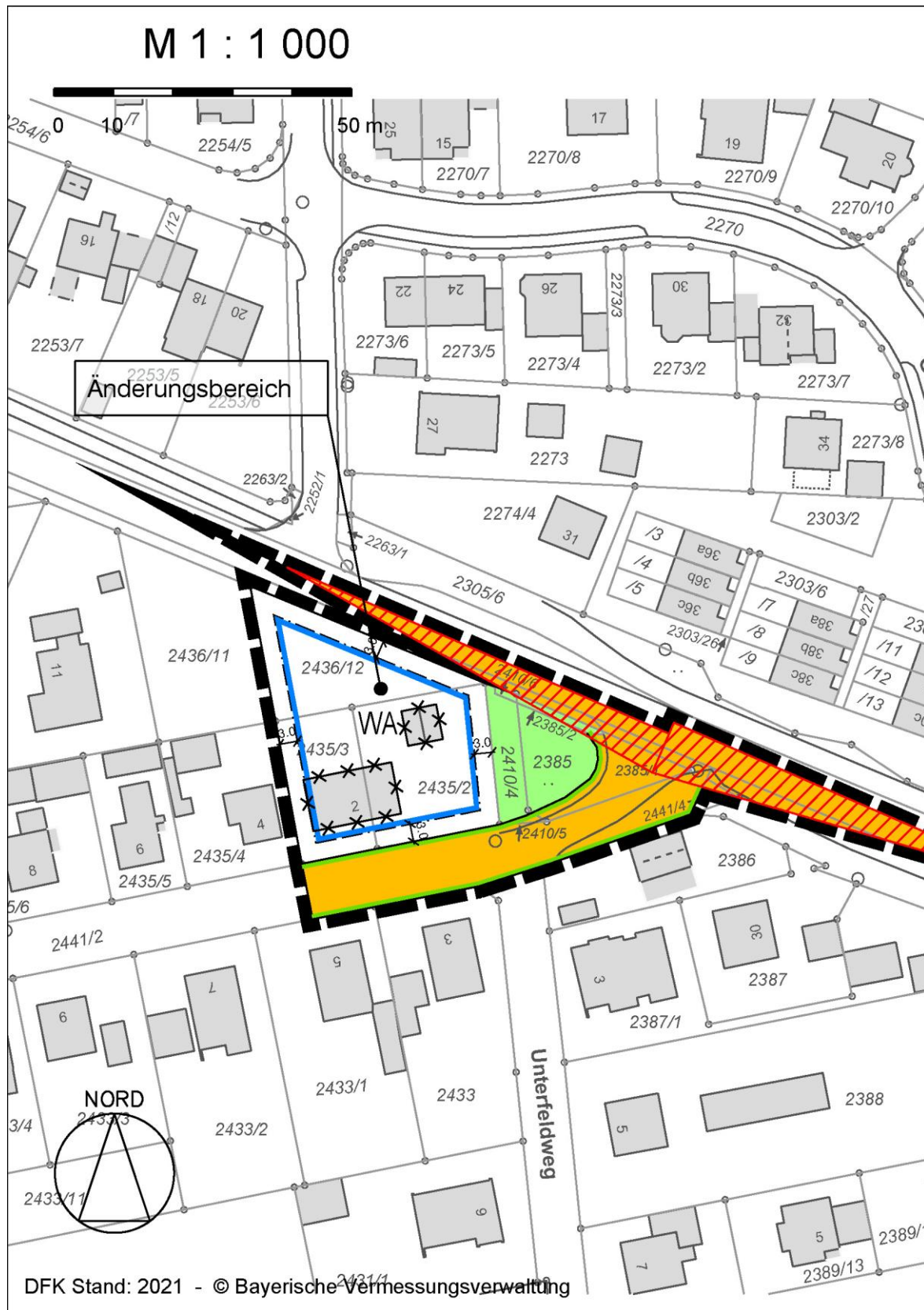

Berchtenbreiter
1. Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Beschluss des Landratsamtes
vom 02. 11. 1983 Nr. 6101715-538183
Neu-Ulm, den 03. 11. 1983



Landratsamt Neu-Ulm
I. A. 
Dipl. Ing. Bartosch
Baudirektor

A) PLANZEICHNUNG – 3. ÄNDERUNG



B) ZEICHENERKLÄRUNG – 3. ERWEITERUNG



Geltungsbereich Bebauungsplan „Jägerweg“ – 2. Änderung

WA

Allgemeines Wohngebiet



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Baufenster



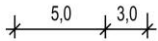
Sichtdreieck mit 70,0 m Schenkellänge



private Grünfläche



Rückbau von Gebäuden

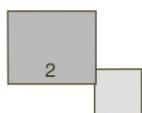


Maßzahlen in m



288/1

Flurstücksgrenzen, Flurnummern sowie Bestandsgebäude



PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) folgenden

Bebauungsplan „Jägerweg“ 2. Änderung

als Satzung.

C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 08.03.2021, in der Fassung vom 08.03.2021, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1.2 **Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 2305/5, 2385/1, 2385/2, 2410/4, 2410/5, 2410/6, 2435/2, 2435/3, 2436/12 sowie Teilbereich 2441/2 (Gemarkung Weißenhorn).**

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Übersicht im M 1 : 10.000
- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- Luftbild im M 1: 5.000
- Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans
im M 1 : 1.000

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Zeichenerklärung 1. Änderung und Erweiterung
- C) Allgemeine Vorschriften
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- G) Begründung
- H) Anlagen

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 2. ÄNDERUNGSBEREICH

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Jägerweg“ (siehe dazu Fassung vom 19.11.1983) mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten Festsetzungen für den Änderungsbereich. (Abgrenzung durch die festgesetzte Nutzungskordel in der Planzeichnung).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,4**.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

1.2 Geschoßflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,8**.

1.3 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2. Garagen / Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude (Erweiterungsbereich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB).

Die Firsthöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB.

3.2 Die Oberkante des EG-FFB darf nicht mehr als 0,30 m über der Höhenlage der Straßenachse der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt auf der Straßenachse ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemitte im rechten Winkel zur Mitte der Fahrbahn (=Straßenachse).

3.3 Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe beträgt **10,00 m**.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle Vegetation zu verwenden. Die Artenliste unter Punkt 4.2 dient der Pflanzenauswahl, ist aber nicht verpflichtend.

Zur Gliederung des Gebietes sind je 450 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei kleinkronige Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Standort ist empfohlen. Die genaue Lage auf dem privaten Grundstück ist variabel. Der Grenzabstand von Pflanzen zum Nachbarn ist im Sinne des Art. 47 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu beachten.

4.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Häng-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
------------	---------------

Malus silvestris

Wildapfel

Sorbus aria

Mehlbeere

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Rosa arvensis

Feld-Rose

Viburnum opulusGewöhnlicher Schneeball

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

5. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

6.2 Dachüberstände

Traufe: maximal 0,80 m

Ortgang: maximal 0,40 m

7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Jägerweg“ - 2. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weißenhorn, den

.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden.

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.

Soweit das im Baugebiet gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden soll, wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23.02.2006 (Az. 52.15-6323/02 V 48.1) hingewiesen; es ist vom Einleiter eigenverantwortlich zu prüfen, ob ein Ergänzungs-/Tekturverfahren erforderlich ist – etwaige Anträge sind selbstständig zu stellen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim zuständigen Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem zuständigen Landratsamt für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanali-

sation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) darf durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

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

1.4 Gebäudegestaltung

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

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

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem zuständigen Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

Das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge“ sowie das DWA-Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

3. **Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

6. Müllbeseitigung

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

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

7. Immissionsschutz

7.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

Der Leitfaden der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, ist zu beachten

8. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier 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 Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Verwertung des Oberbodens

Im Sinne des § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

10. Denkmalschutz

10.1 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 Grund-stücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund ge-führt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeits-verhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

10.2 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.

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am xx.xx.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ in der Fassung vom 08.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom xx.xx.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Jägerweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen
Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

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

Stadt Weißenhorn, den

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Jägerweg“ der Stadt Weißenhorn besitzt Rechtskraft seit dem 19.11.1983. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut. Die Bestandsgebäude auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2435/2 sowie 2435/3 sollen zurückgebaut und durch den Bau eines Mehrfamilienhauses ersetzt werden. Um dieses Vorhaben möglich zu machen, muss eine Anpassung des Geltungsbereichs, der Baugrenze sowie die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse auf zwei an der Zahl erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO) und die Gestaltung der Gebäude (Dachneigung, Höhe der Bebauung) entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“. Dadurch fügt sich der Neubau in seiner Gestalt harmonisch in das Stadtbild ein.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.

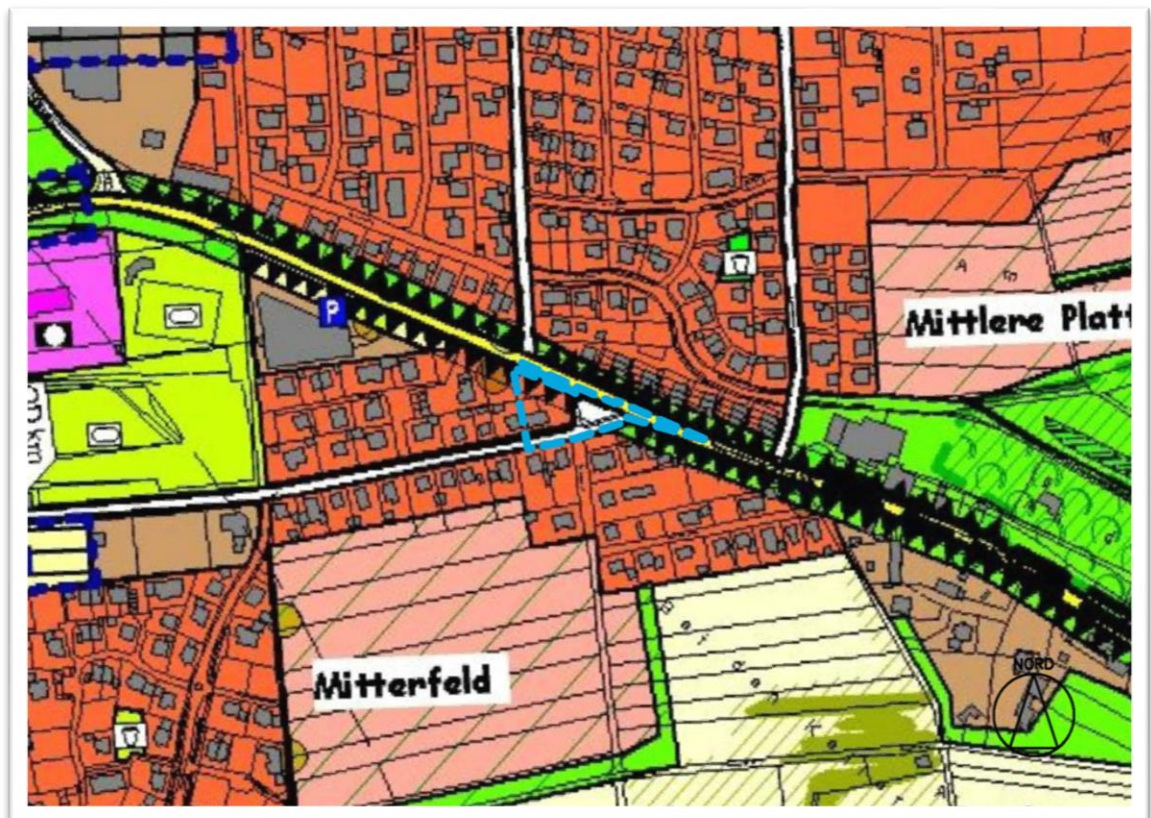


Abb. 1: Ausschnitt aus rechtswirksamem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3. Verfahren

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2435/2, 2435/3 sowie 2436/12, Gemarkung Stadt Weißenhorn, das Baurecht für eine, der heutigen Zeit angepassten, Wohnbebauung angepasst werden. Damit wird vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Es wird folglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

4. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Arten und Lebensräume

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Innenbereich mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur.

Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutz-zonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen entstehen.

Fazit:

Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur und intensiver Vornutzung ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, dazu zählen Geschossflächenzahl, zulässige Wohneinheiten sowie die Anzahl der Vollgeschosse, sind im Änderungsbereich anders definiert, als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“. Um das Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses möglich zu machen wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Dies widerspricht nicht dem gewachsenen Ortsbildcharakter. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses fügt sich in seiner Form in die bestehenden Baustrukturen ein.

6. Garagen / Stellplätze

Garagen und Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, um eine sinnvolle und flexible Errichtung der zu erbringenden Plätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück zu ermöglichen. Die Garagen sollen so nah wie möglich an die im Norden verlaufenden Roggenburger Straße gesetzt werden. Dadurch kann eine Barriere gegenüber den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs geschaffen werden und dient dem Schutz der Wohnbebauung.

7. Höhenlage der Gebäude (mehrgeschossige Garage)

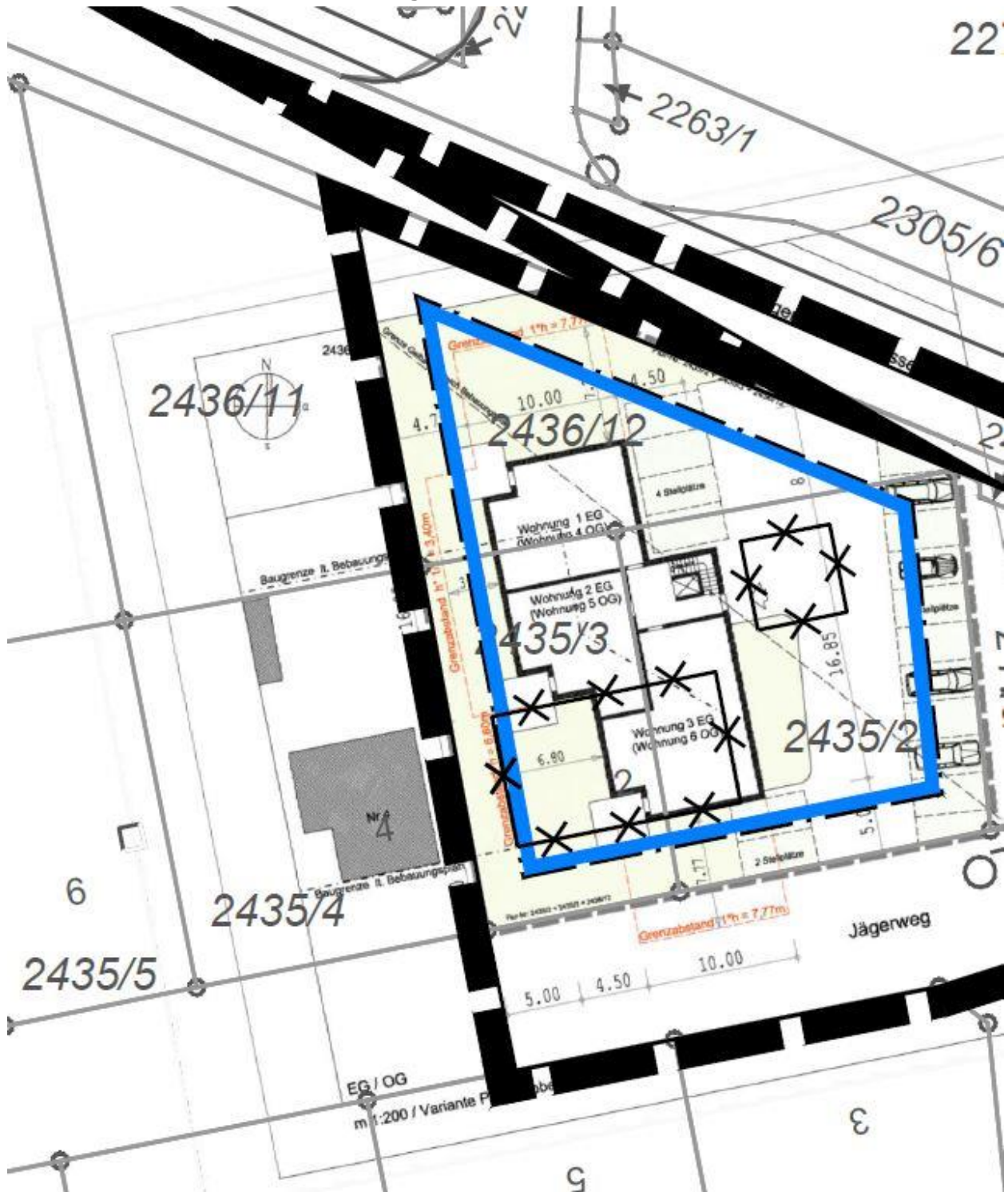
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Jägerweg“ wurden keine Festsetzungen zu Wandhöhe und Firsthöhe getroffen. Für eine eindeutige städtebauliche Ordnung sowie einer eindeutigen Vorgabe für die Umsetzung der künftigen Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

8. Gestaltung der Gebäude

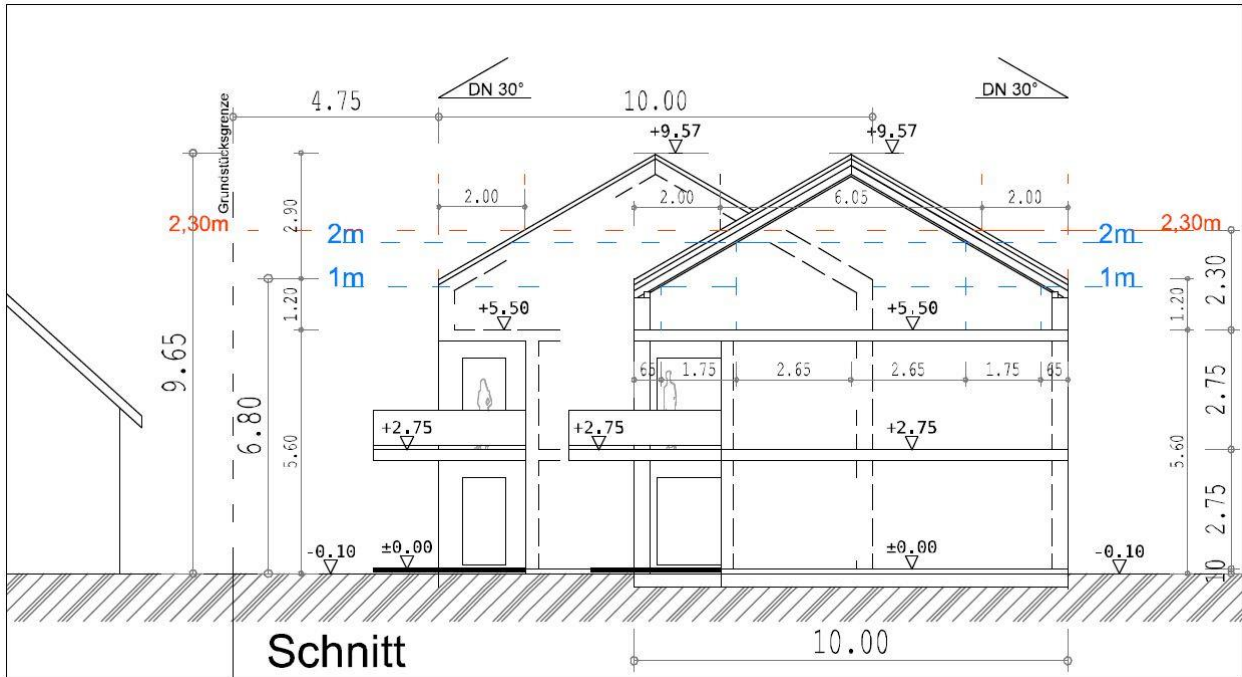
Die maximale Höhe des Kniestocks sowie die Breite der Dachüberstände werden, der künftigen Bebauung entsprechend, geringfügig angepasst. Die Erhöhung der Maße des Kniestocks und der Dachüberstände widersprechen nicht der umliegenden Bebauung.

H) ANLAGEN

1. Bauvorhaben mit Geltungsbereich



2. Gebäudeschnitt



3. Ansicht der Gebäude



4. Draufsicht der Gebäude

