- Teil B -

Gemeinde Hiltenfingen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 10
„Südlich der Langerringer Straße, Teil A“
1. Änderung

TEXTTEIL

vom 11.03.2021

geändert am:
02.06.2021

Die gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ vorgenommenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind in blauer Schrift hervorgehoben

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Hiltenfingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A"

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" besteht aus den nachfolgenden, von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 02.06.2021.

Die Bebauungsplanzeichnung (Teil A) zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" in der Fassung vom 17.09.2015 gilt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" auch weiterhin fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10. Dieser ist in der weiterhin gültigen Planzeichnung (Teil A) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung vom 17.09.2015 konkret dargestellt.

1.3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 (BauNVO),~~ festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

2.3.1 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten an den Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet dürfen sich bis zu einer Tiefe von 4,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, sofern der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

2.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)
Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)
Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig und die nach Norden ausgerichtete

Wandseite als die niedrigere auszubilden. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (flachgeneigtes Dach)
Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als einseitige Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° bzw. als Walm-, Zelt- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist die nach Norden ausgerichtete Wandseite als die niedrigere auszubilden. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb der Baufelder 2 bis 6 sind die Dächer zwingend als Satteldächer auszubilden.

Typ D (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach, eingeschossig)
Für den Gebäudetyp D gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 6,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. als Walm-, Zelt- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von ≤ 20° zu erstellen. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.4 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

2.5 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus ~~sowie je Doppelhaushälfte~~ maximal zwei Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Im Bereich der Baufelder 2-6 ist bei einer Zusammenlegung von zwei Baugrundstücken auf dem dann neu entstehenden Grundstück auch die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Das neu entstehende Grundstück muss dabei eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen.

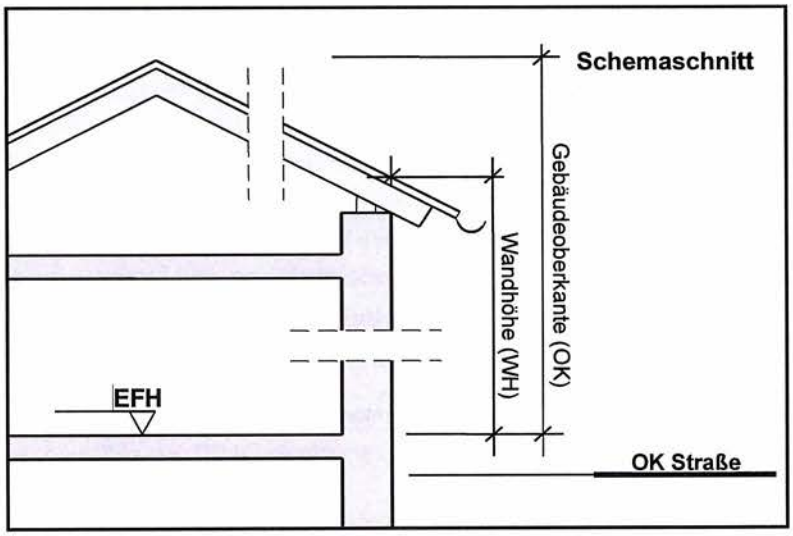
2.6 Abstandsflächen

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.

2.7 Höhenlagen

2.7.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,40 m über der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

2.7.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Kapitel 2.3.3 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.



2.8 Gestaltung der Hauptgebäude

2.8.1 Die Firstlinie muss bei geneigten Dächern (ausgenommen Zeltdach) entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

2.8.2 **Dachform und Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Kapitel 2.3.3 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind versetzte Sattel- und Pultdächer nicht zulässig. ~~Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.~~ Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen des Hauptgebäudes abgewichen werden.

2.8.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. für Gebäude mit einer Dachneigung bis maximal 15° auch eine beschichtete Metalleindeckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Bei Wintergärten und sonstigen Anbauten an das Hauptgebäude sowie freistehenden Nebengebäuden sind auch Glasdächer zulässig.

2.8.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 42°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste dieser Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

2.8.5 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist an der Traufseite ein Dachüberstand von maximal 60 cm und an der Giebelseite (Ortgang) von maximal 60 cm zulässig, jeweils von der Außenwand gemessen.

2.9 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

2.9.1 Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Hiltenfingen in der jeweils gültigen Fassung.

2.9.2 Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20 m² und einer maximalen Gebäudeoberkante (Oberkante First, Oberkante Attika etc.) von 3,0 m über anstehendem Gelände können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück ~~errichtet~~ zugelassen werden, wenn ~~dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und~~ der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Fahrradgaragen und Mülltonnenboxen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese eine Höhe von maximal 1,5 m über anstehendem Gelände aufweisen.

~~2.9.3 Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.~~

2.9.4 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, sind nicht mit vollflächig versiegelten Belägen (z.B. Asphalt) auszuführen.

2.9.5 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton, Metall oder Naturstein möglich. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sowie Holzblockbauweise sind nicht zulässig.

2.10 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.10.1 Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den privaten Grundstücken nicht zulässig.

2.10.2 Zur Ortsrandeingrünung ist auf den privaten bzw. öffentlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu entwickeln. Dabei sind mindestens 25 % der jeweiligen Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind zu extensiven arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.10.3 Die sonstigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

2.10.4 Für die ~~durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.3~~ zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata

**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:
wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:
2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Die öffentlichen Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

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.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

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

2.10.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine Kompensationsfläche von ca. 1,53 ha nötig. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Somit ist der Kompensationsbedarf in einer Größe von insgesamt 1,53 ha auf externen Flächen im Gemeindegebiet Hiltenfingen umzusetzen.

Zur Deckung dieses externen Bedarfs von insgesamt 1,53 ha werden externe Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Hiltenfingen herangezogen. In diesem Zusammenhang werden die gemeindlichen Ökokontoflächen auf den Grundstücken Flur Nr. 451 und 513 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 452, jeweils Gemarkung Hiltenfingen, herangezogen und aus dem Ökokonto zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ abgebucht.

2.11 Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

2.11.1 Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Hiervon ausgenommen sind die Baufelder 55, 63, 68 und 69. Auf diesen Grundstücken darf das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dieses Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Auf den Baufeldern 55, 63, 68 und 69 sind keine Eingriffe in die Grundwasserzone (z.B. Grundwasser-Wärmepumpen-heizungen, etc.) zulässig. Die Lagerung von Ölbrennstoffen, eine Düngung (bio-organisch bzw. Kunstdünger) sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den privaten Grundstücksflächen der Baufelder 55, 63, 68 und 69 unzulässig.

2.11.2 Verschmutztes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

2.11.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

2.12 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zaun-/Torsäulen im Zugangsbereich der Grundstücke, wobei deren Gesamtlänge je Baugrundstück 1,5 m nicht überschreiten darf. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Grünflächen kann auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden.

2.13 Sonstige textliche Festsetzungen

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

2.13.2 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.

2.13.3 Abfallbehälter müssen entweder in Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Textteil) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" geändert und insoweit unwirksam.

Die Planzeichnung (Teil A) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" in der Fassung vom 17.09.2015 bleibt hingegen wirksam und gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 weiterhin fort.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A" tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Textliche Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, 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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 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.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Augsburg durchzuführen.

4.3 Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

4.4 Altlasten

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

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

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. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4.6 Abwehrender Brandschutz

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

4.6.2 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in allgemeinen Wohngebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

4.6.3 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.

4.6.4 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.

4.7 Grundwasserschutz

4.7.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nach Möglichkeit Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

4.7.2 Es wird empfohlen, Flachdächer (0 ° - 15 °) mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

4.7.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

4.7.4 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Langerringen, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hiltenfingen hat in der Sitzung vom 11.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlich der Langerringer Straße, Teil A“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurden ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2021 bis 07.05.2021 um Stellungnahme gebeten und über die die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hiltenfingen hat mit Beschluss vom 02.06.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Hiltenfingen, den 29. Dez. 2021

   .....
   Robert Irmler
   Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

   Hiltenfingen, den 30. Dez. 2021

   .....
   Robert Irmler
   Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12. Jan. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

   Hiltenfingen, den 12. Jan. 2022

   .....
   Robert Irmler
   Erster Bürgermeister