- Teil B -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 25
„An der Hurlacher Straße“



TEXTTEIL

vom 07.08.2014

geändert am:
22.01.2015
07.05.2015

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 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, folgenden Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „An der Hurlacher Straße" gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 07.05.2015, den Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 07.05.2015 liegt dem Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. 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, festgesetzt.

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

3. Maß der baulichen Nutzung

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

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.4 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 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer 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 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, versetzt angeordnete Pultdächer, Walmdächer bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° bzw. einseitigen Pultdächern mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (zusätzliches Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Typ D (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach, eingeschossig)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Wandhöhe von maximal 4,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 6,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, versetzt angeordnete Pultdächer, Walmdächer bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zu erstellen. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

5. 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 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

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

Im Bereich des Baufeldes 23 ist auch die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

7. Abstandsflächen

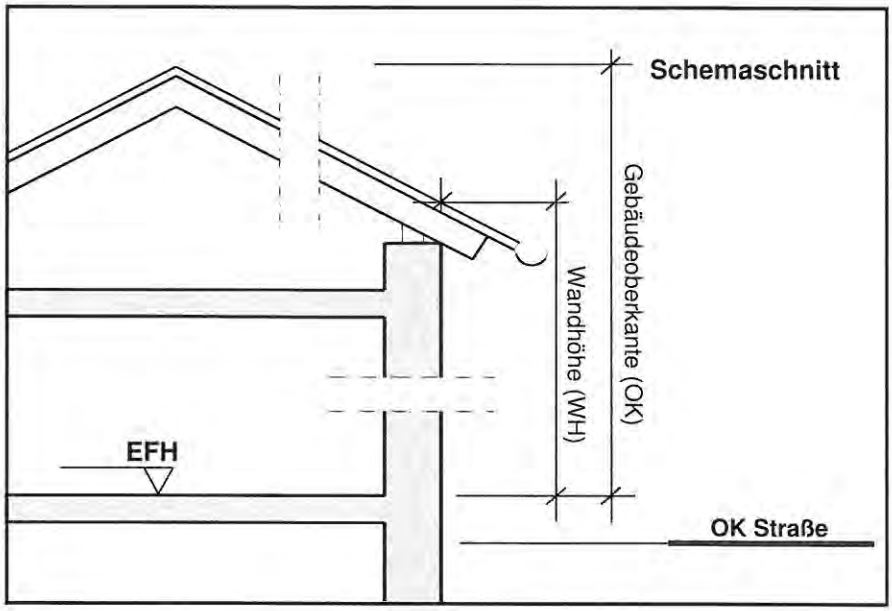
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

8. Höhenlagen

8.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,40 m über der Oberkante der anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen. Gemessen wird hierbei rechtwinklig zur Mitte der längeren, zur Straße ausgerichteten Gebäudekante der Wohngebäude.

8.2 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 Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

8.3 Stützwände sind im Bereich der privaten Baugrundstücke zum Höhenausgleich zwischen zwei Grundstücken bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten und untergeordneter, eingeschossiger Anbauten (Erker) darf von den festgesetzten Dachneigungen und -formen der Hauptgebäude abgewichen werden.

9.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. 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 sind auch Glasdächer zulässig.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35°, 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.

9.5 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist an der Trauf- sowie an der Giebelseite (Ortgang) jeweils ein Dachüberstand von maximal 70 cm zulässig, jeweils von der Außenwand gemessen.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

10.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen in der jeweils gültigen Fassung. Der Vorplatz vor Garagen wird abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht als Stellplatz anerkannt.

10.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.3 Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet 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.

10.4 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.

10.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, sind nicht mit Asphalt auszuführen. Das im Bereich der Garageneinfahrten, Park- und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und in unverschmutztem Zustand der Versickerung zuzuführen.

11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude 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. Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschritten werden darf.

12. Grünordnung

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

12.1 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.

12.2 Zur Ortsrandeingrünung ist auf den öffentlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" entlang der südlichen 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.

12.3 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.

12.4 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.3 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.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des entsprechenden 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

12.5 Naturschutzfachlicher 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 Wohngebiet eine Kompensationsfläche von 1,01 ha nötig. Der Ausgleich kann nur zu einem geringen Teil (0,09 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Fläche (Teilfläche Flur Nr. 214) im Nordwesten des Planareals erfolgen. Darüber hinaus ist ein externer Bedarf in einer Größe von insgesamt 0,92 ha im Gemeindegebiet Langerringen erforderlich.

Zur Deckung dieses externen Bedarfs von insgesamt 0,92 ha werden externe Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Langerringen herangezogen. In diesem Zusammenhang wird eine 0,92 ha große Teilfläche des im Bereich der gemeindlichen Ökokontofläche Nr. 7 liegenden Grundstückes Flur Nr. 1140, Gemarkung Langerringen, herangezogen und aus dem Ökokonto zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" abgebucht.

Auf der internen Ausgleichfläche im nordwestlichen Plangebiet (0,09 ha große Teilfläche Flur Nr. 214) ist eine extensive Streuobstwiese herzustellen. Auf dieser Fläche sind mindestens 8 verschiedene heimische Obstbäume in lockerer Anordnung zu pflanzen. Zur Pflanzung sind ausschließlich regionaltypische Obstsorten (Wildbirne, „Roter Boskoop", „Bühler Frühzwetsche", „Schwäbische Weinweichsel", etc.) in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu verankern und mit einem Verbissschutz zu versehen. Zur weiteren Entwicklung sind nach der Pflanzung jährlich Erziehungsschnitte (5 bis 8 Jahre lang) und anschließend alle 2 bis 5 Jahre Pflegeschnitte vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiesenfläche mit Saatgut aus regionaler Herkunft zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist einmal jährlich nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/ Hangwasser 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.

13.2 Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

14. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Betonwände, gemauerte Einfriedungen und

Maschendrahtzäune sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sockel sind nicht zulässig.

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

15. Sonstige textliche Festsetzungen

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

15.2 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.

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

16. 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).

17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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.

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.

Abwehrender Brandschutz

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird auf folgendes hingewiesen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Langerringen, 07.05.2015

Konrad Dobler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 25
„An der Hurlacher Straße“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“ der Gemeinde Langeringen berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Die Gemeinde Langerringen beabsichtigt in der südlichen Ortslage von Langerringen eine Erweiterung des Baubestandes zu Wohnzwecken. Nach Einigung mit den bisherigen Grundstückseigentümern sind innerhalb des überplanten Areals insgesamt 34 Parzellen mit unterschiedlicher Ausprägung für die Wohnbebauung vorgesehen.

Um dem infolge von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen sowie Bevölkerungswachstum auch weiterhin in der Gemeinde bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, hat die Gemeinde Langerringen im Rahmen ihrer vorbereitenden Bauleitplanung an der Hurlacher Straße bereits entsprechend Wohnbauflächenpotentiale gesichert.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Langerringen stehen für eine perspektivische Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand der Gemeinde ausreichend große Flächen zur Verfügung, die für eine

Weiterentwicklung des Ortes aktiviert werden sollen. Bei dem gesamten Areal an der Hurlacher Straße handelt es sich um einen baulichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Hurlacher Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Grünanlagen auf dem Areal zwischen der Schwabmühlhauser und der Hurlacher Straße geschaffen werden.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.10.2014 mit 28.11.2014 und während der öffentlichen Auslegung vom 17.03.2015 mit 17.04.2015 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen ein:

Immissionsschutz

Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 14.11.2014.

Staatliches Bauamt Augsburg, Schreiben vom 05.11.2014.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten, Süden und Westen benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke 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.

Grundsätzlich sind im Plangebiet jedoch keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Staatsstraße St 2035. Aufgrund der großen Entfernung zum neu geplanten Wohngebiet sind keine nachteiligen Lärmeinwirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen infolge des Verkehrs auf der St 2035 zu erwarten, zumal zwischen dem Baugebiet und der Trasse der St 2035 bereits zahlreiche schutzbedürftigen Wohngebäude ohne entsprechende Schutzmaßnahmen vorhanden sind.

Boden und Wasser

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 24.11.2014.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Etwa 150 m westlich des Plangebietes verläuft mit der Singold ein Gewässer II. Ordnung in nord-südlicher Richtung. Der Untergrund im Plangebiet ist als gut versickerungsfähig einzustufen. Westlich der Schwabmühlhauser Straße schließt die Abgrenzung des Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Singold" an. Dieses Vorranggebiet befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen in der nachfolgenden Erschließungsplanung durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

Denkmalschutz, Archäologie

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Thierhaupten, Schreiben vom 20.11.2014 und 12.03.2015.

Landratsamt Augsburg, Kultur- und Heimatpflege, Schreiben vom 02.11.2014.

Das Plangebiet selbst wird nicht direkt von Denkmälern berührt. Der Abschnitt einer Straße aus der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0098) verläuft jedoch unmittelbar östlich des Plangebietes entlang der Hurlacher Straße. Zudem befindet sich ca. 100 m nordöstlich des überplanten Areals mit einer Freilandstation des Mesolithikums (D-7-7830-0108) ein weiteres Bodendenkmal im direkten Umfeld. Diese Bodendenkmäler zeugen von der archäologischen Relevanz des Plangebietes und seiner Umgebung.

Ferner sind im Plangebiet wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler (Siedlungen und Gräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Inv. Nr. V-7-7830-009) zu vermuten.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Mit Schreiben vom 19.12.2014 hat die Gemeinde Langerringen einen Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis für eine Ausgrabung nach Art. 7.1 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III, gestellt. Damit soll die Zustimmung zu einem vorgezogenen Maßnahmenbeginn für Voruntersuchungen im Bereich der künftigen Straßenbereiche erwirkt werden, um die archäologische Situati-

on dieser Bereiche möglichst zeitnah abklären zu können und bei der Umsetzung der Planung hierauf ggf. reagieren zu können.

Planungsalternativen

Das gesamte Plangebiet ist wie der gesamte südliche Teil der Ortslage im rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundsätzlich bereits als Fläche für Wohnbebauung dargestellt, so dass eine entsprechende Eignung der Flächen für diese Nutzungsart gegeben ist.

Andere Flächen im Gemeindegebiet können u.a. aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit derzeit für die weitere Entwicklung von Wohnbebauung nicht herangezogen werden.

Aus diesem Grund verbleibt für die Gemeinde letztlich nur die Möglichkeit, die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers in dem überplanten Bereich zwischen Hurlacher und Schwabmühlhauser Straße vorzunehmen.

Für die konkrete Gestaltung, Erschließung und grünordnerische Strukturierung des neuen Wohnquartiers wurden im Zuge der Ausarbeitung des Vorentwurfs mehrere Varianten untersucht. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, Alternativen hierzu werden nicht untersucht.

Langerringen, 08. Juni 2015

Konrad Dobler
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE LANGERRINGEN

LEGENDE

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet gemäß Punkt 2 der textlichen Festsetzungen mit Nummerierung der Baufenster

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,30 — höchstzulässige Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Typ A/B/C/D — zulässiger Haustyp gemäß Punkt 4 der textlichen Festsetzungen

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Baum zu pflanzen

Ö — geplanter Spielplatz

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

--o--o-- Hauptversorgungsleitung geplant, unterirdisch (1-kV-Kabelleitung)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bemaßung

geplante Grundstücksteilung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

zulässige Hauptfirstrichtung

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

308 — Flurnummer

bestehende Grundstücksteilung

bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

geplantes Gebäude

Hauptversorgungs- bzw. Entsorgungsleitung (unterirdisch)

vorgeschlagener Baumstandort innerhalb des Straßenraums

① — Baufeldnummerierung

Böschung

VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2014 hat in der Zeit vom 28.10.2014 bis 28.11.2014 stattgefunden.

c. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2014 gemäß §4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2014 beteiligt.

d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2015 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB unterrichtet.

e. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2015 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2015 bis 17.04.2015 öffentlich ausgelegt.

f. Die Gemeinde Langenringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.05.2015 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 4.5.15 als Satzung beschlossen.

Langenringen, den 08.05.2015

Dobler

Konrad Dobler
Erster Bürgermeister

g. Ausgefertigt

Langenringen, den 08.06.2015

Dobler

Konrad Dobler
Erster Bürgermeister

h. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 9.6.15 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Langenringen, den 09.06.2015

Dobler

Konrad Dobler
Erster Bürgermeister

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Begründung (Teil C) liegt bei.


3497
3498
3499
209
210/3
210/2
210/1
212
212/1
213
213/1
213/2
214
215
216
216/1
217
217/2
218
220
221
222
223
224
354/7
354/2
354/1
354/8
354/3
284/45
284/44
284
551/7
550
WA 0,30 E1 o Typ A/B
WA 0,4 o Typ B/C
WA 0,30 E1 o Typ A,B,D
575m²
599m²
805m²
890m²
683m²
890m²
669m²
618m²
696m²
622m²
1131m²
614m²
654m²
583m²
616m²
513m²
591m²
584m²
666m²
720m²
618m²
656m²
705m²
591m²
735m²
630m²
649m²
1.000m²
675m²
643m²
613m²
573m²