- Teil B -

Gemeinde Langerringen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 30 a
„Gennach – Südost II“

T E X T T E I L

vom 15.06.2023

Fassung vom:
10.10.2024
06.02.2025
15.05.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach – Südost II“

als Satzung:

1. Inhalt und Geltungsbereich

1.1 Inhalt

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 15.05.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 15.05.2025, den Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach – Südost II“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 15.05.2025 liegt dem Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach – Südost II“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a „Gennach – Südost II“ umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 158, 158/1, 158/2, 159, 161, 162/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 160 und 162, jeweils Gemarkung Gennach, östlich der Alpenblickstraße am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Gennach.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 a „Gennach - Südost II“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt. Zulässig sind:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Vereinshütten für die Lagerung und Nutzung von Material der örtlichen Vereine sowie zur Durchführung von wiederkehrenden Veranstaltungen,
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Nutzungen (Kfz-, Mofa- und Fahrradstellplätze etc.).

2.3 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ dargestellten Flächen ist jegliche Art der baulichen Nutzung (Gebäude, bauliche Anlagen, etc.) unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Acker- oder Grünlandnutzungen).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

3.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) für WA1 und WA2 jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen, Höhenlagen

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

4.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Satteldach)
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 40° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Sattel-, Walm- und Zeltdach)
Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5. Anzahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten und unabhängig von den festgesetzten Flächen für Garagen zu beachten.

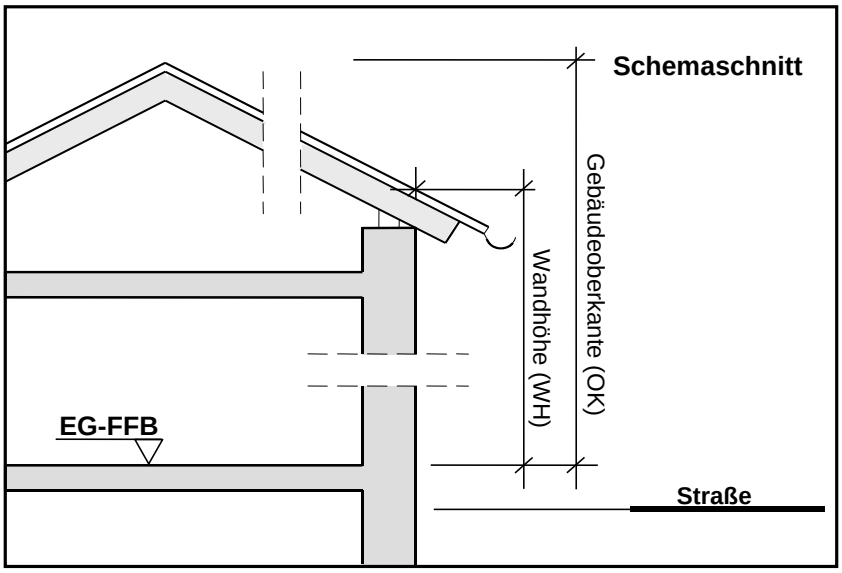
7. Höhenlagen

7.1 Als Mindesthöhe für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt (EFH).

Die jeweils festgesetzten Bezugshöhen dürfen bei Hauptgebäuden sowie bei Garagen und Nebenanlagen um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der festgesetzten Bezugshöhe ist nicht erlaubt.

7.2 Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Ziffer 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.

7.3 Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.



8. Gebäudegestaltung und -gliederung

8.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.4 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig.

8.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

8.3 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 40° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel bzw. der obere Ansatz bei Schleppgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

9. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen

9.1 Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen in der jeweils gültigen Fassung.

9.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil

A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.3 Die Garagen und Carports sind mit begrünten, bei Carports auch transparenten Flachdächern oder mit der Dachform, Dachdeckung und gleicher Dachneigung und des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

Auf unmittelbar an der Grundstücksgrenze sowie mit einem Abstand von ≤ 3,0 m zur Grundstücksgrenze errichteten Garagen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig. Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze sowie mit einem Abstand von ≤ 3,0 m zur Grundstücksgrenze dürfen ausschließlich mit Flachdach ausgebildet werden.

9.4 Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m², nicht überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Anbauten/Bauteile (z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei mit Nebengebäuden und Pergolen sowie untergeordneten Anbauten/Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker) etc. ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Hinterkante öffentlicher Verkehrsflächen einzuhalten ist.

Für den Begriff der untergeordneten Anbauten/Bauteile wird als Maß maximal ein Drittel der Gebäudelänge des jeweiligen Hauptgebäudes und eine maximale Tiefe von 1,50 m festgelegt.

9.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

10. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen (≤ 20 % der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. 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 des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

Holzhäuser (Holzständer-/-tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

11. Grünordnung

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

11.1 Auf den privaten Grundstücken in den Bereichen WA 1 und WA 2 ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) und ein Baum der Artenliste b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

11.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte, zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2 mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

11.4 Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste b) bis d) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,0 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

11.5 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

11.6 Für die durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*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
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
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, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

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.

Abweichung von Baumstandorten

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen 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.

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).

Sonstiges

Im Außenbereich ist UV-arme und insektenfreundliche Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Die Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

Hinweise

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

11.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den vorgenannten Regelungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Baugebiet eine Kompensationsfläche von ca. 11.214 WP nötig. Der Ausgleich wird im zentralen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30a „Gennach – Südost II“ umgesetzt. Die Fläche wird derzeit vorwiegend als Grün- bzw. Ackerland intensiv bewirtschaftet.

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche ist auf einer Flächengröße von ca. 2.724 m² eine mäßig extensiv genutzte, artenreiche Mähwiese vorzusehen.

Herstellungsmaßnahmen und Fertigstellungspflege:

- Herstellung einer artenreichen Mähwiese über Saatbettbereitung mit der Kreiselegge (Typ G212 gemäß BayKompV).
- Walzen der Ansaatflächen; Ansaat mit einer in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch festzulegenden Saatgutmischung (regionaltypisches Saatgut aus der Ursprungsregion 16) aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 6 Feuchtwiese; zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus regionalem Wuchsgebiet mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 %), nochmaliges Walzen der eingesäten Fläche.
- Schröpfschnitte und Mahd nach Bedarf, Abtransport des Schnittgutes.
- Nachsaat bei größeren Lücken.

Pflegemaßnahmen:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche (Typ G212) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes, wobei ca. 10 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt.
- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben.
- Nachsaat, wenn die für den FFH-Lebensraumtyp 6510 erforderliche Artenzusammensetzung nicht erreicht wird.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Beginn der Aufwertungsmaßnahmen Ende Juli im Jahr der Baufeldfreimachung im allgemeinen Wohngebiet, spätestens jedoch im darauffolgenden Jahr.

12. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Kunststoffzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen und Gabionen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Etwaige Einzäunungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von 10 cm zu gestalten und um mind. 50 cm von der Außengrenze nach innen versetzt zu errichten.

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. Immissionsschutz

14.1 Im Zusammenhang mit der Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt mit einer Höhe von 5 m über dem Gelände zu errichten und zu erhalten. Abweichende Bauformen hiervon sind möglich. Die schalltechnische Eignung muss im Bedarfsfall nachgewiesen werden.

14.2 Die Einfügungsdämpfung der Schallschutzmaßnahme muss ≥ 25 dB betragen.

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. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen der Gebäudefassaden, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² zulässig.

16. Schlussbestimmungen

16.1 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 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

16.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne/Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 a „Gennach - Südost II“ wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Gennach - Südost“ (rechtsverbindlich seit 18.04.2018) sowie die „Satzung über die Festsetzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gennach“ (Ortsrandsatzung, rechtsverbindlich seit 22.12.1992), soweit sich diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 a befinden, geändert und insoweit unwirksam.

16.3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach - Südost II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge 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.

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.

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist / sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen 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.

Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Mit Einfriedungen zu benachbarten landwirtschaftlichen Ackerflächen sollte um ca. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden, so dass die angrenzende Ackerfläche weiterhin bis an die Grundstücksgrenze bewirtschaftet werden kann. Bei der Bodenbearbeitung, Bestellung, Pflege und Ernte müsste andernfalls ein größerer Abstand zum Zaun eingehalten werden, um Schäden an den Maschinen oder am Zaun sicher zu verhindern. Dadurch würde ein nicht mehr bewirtschaftbarer Brachestreifen auf Kosten des Landwirts entstehen.

Grundsätzlich ist bei Bepflanzungen Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.

Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Abwehrender Brandschutz

1. 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.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
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. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vor-schriften 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.
5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

Niederschlagswasserversickerung

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

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren

durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} liegt. Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht in der Gefahrenfläche verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Gennach (mehrere Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ_{extrem}) besteht. Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter, Regelwerke etc.

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 Gemeindeverwaltung Langerringen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 30 a „Gennach - Südost II“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Langerringen, _____

_____
Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt, _____

_____
Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

Siegel
