

**Gemeinde Schmiechen
Verwaltungsgemeinschaft Mering
Landkreis Aichach-Friedberg**



**Satzung zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 23 „Hanserbauer“**

ENTWURF

Datum: 04.11.2019, 14.12.2020

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner,
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Vorhabenträger: WMSGA Wohnbau GmbH, Südliche Münchner Straße 62, 82031 Grünwald

Präambel:

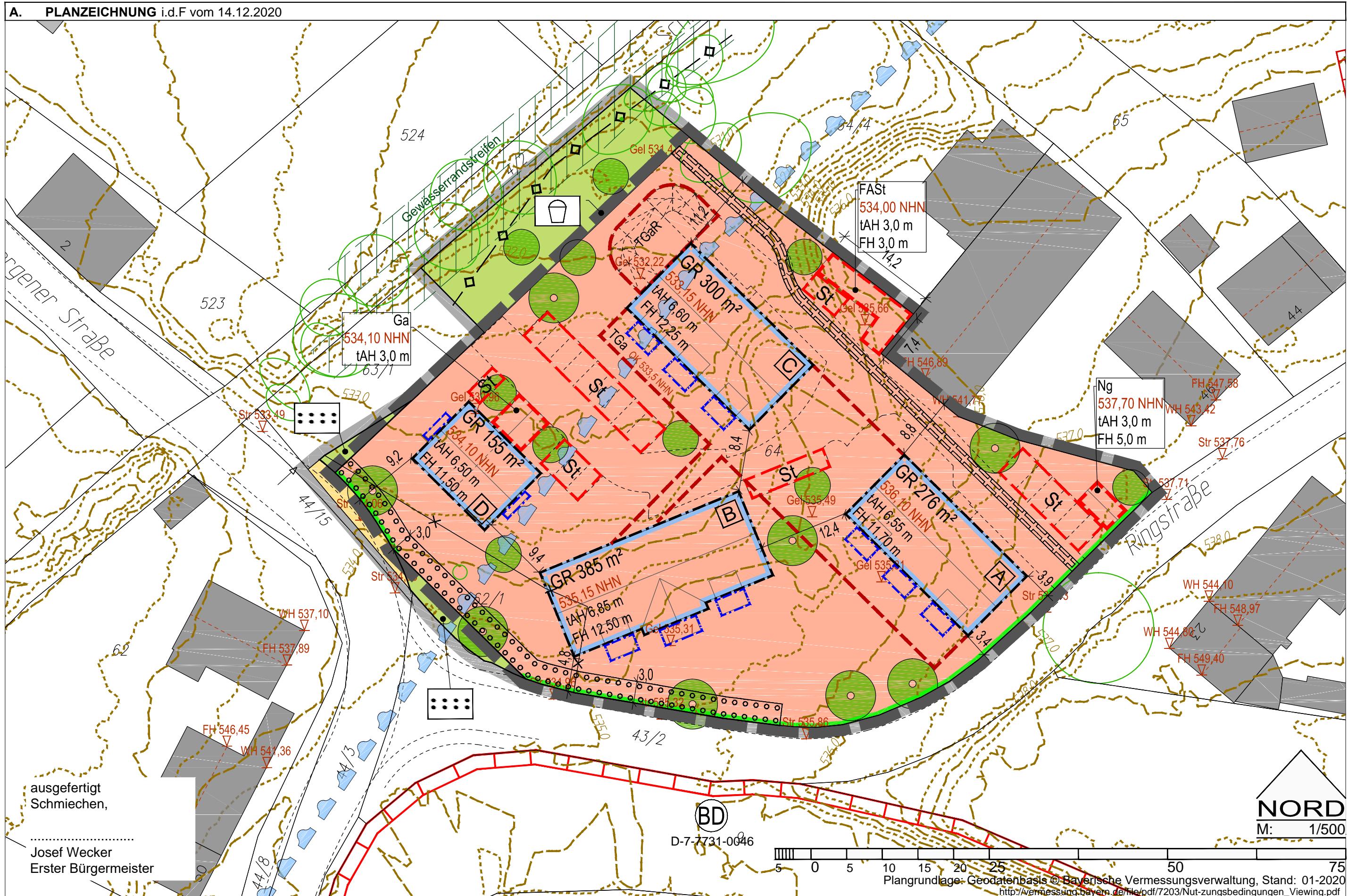
Die **Gemeinde Schmiechen** erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10, § 12 und § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), § 11 Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) und Art. 4 Abs. 2 und 3 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - **BayNatSchG** - i.d.F. der Bek vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34), diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Hanserbauer“ gemäß § 30 Abs. 2 BauGB als

SATZUNG.

Inhalt:

- | | |
|----------|--|
| A | Planzeichnung i.d.F. vom 14.12.2020 |
| B | Festsetzungen |
| C | Planunterlage, Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Artenliste, Empfehlungen |
| D | Verfahrensvermerke |

A. PLANZEICHNUNG i.d.F vom 14.12.2020

B FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

1.2 In den Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO zulässig.

1.3 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immisionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

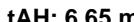
2.1  Grundfläche gemäß § 19 BauNVO, in Quadratmetern, hier z.B. 276 m²

2.2 Die zulässige Grundfläche darf um max. **15%** für Balkone und Terrassen überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 3.500 m² überschritten werden.

2.4  Höhenbezugspunkt, in Meter über Normalhöhennull¹, hier z.B. 536,00 m

2.5  Oberkante Tiefgaragendecke in Meter über Normalhöhennull, hier 533,5 m

2.6  Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 6,65 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Ziffer B 2.4) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Im Bereich eines **abgeschleppten Zwerchhauses**, mit einer Breite von höchstens jeweils **4,0 m**, beträgt die traufseitige Außenwandhöhe **8,75 m** als Höchstmaß.
Im Bereich der Balkone beträgt die Brüstungshöhe **7,05 m** als Höchstmaß. Die Brüstungshöhe wird gemessen vom des festgesetzten Höhenbezugspunkt (Ziffer B 2.4) bis zur Oberkante Brüstung oder Handlauf.

2.7  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 11,80 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Ziffer B 2.4) bis zur Oberkante First.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

3.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

3.2  Bauraum für Balkone,
Balkone sind **ausschließlich** innerhalb der Baugrenzen und Bauraum für Balkone zulässig.

3.3 Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

3.5  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

3.7  Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude einschließlich Räume für Müll und Wertstoffe

3.7  Umgrenzung von Flächen für überdachte Fahrradstellplätze einschließlich deren Nebenräume

¹ **NHN:** Normalhöhe (nach Molodenski) über Normalhöhennull im gesamtdeutschen Höhensystem des DHHN 92

- 3.4  Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume
- 3.6  TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Tiefgaragen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.6  TGaR Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenrampen, Tiefgaragenrampen sind auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Baugrenzen zulässig.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

Durch diese städtebauliche Satzung, im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wird bestimmt, dass überdachte Fahrradabstellplätze mit einer mittleren Wandhöhe (im Sinne von Art. 6 Abs 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 15 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig sind. Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung auf einem Grundstück darf insgesamt 22 m nicht überschreiten.

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

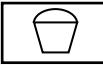
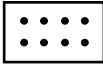
- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

6 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

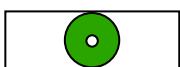
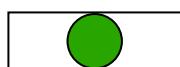
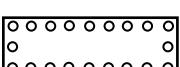
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche² je 1 Stellplatz,
- für Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze und
- für weitere Nutzungen nach der Anlage zur GaStellV³.

7 GRÜNFLÄCHEN

- 7.1  Öffentliche Grünfläche⁴
- 7.1.1  Kinderspielplatz mit Wegeverbindung
- 7.1.2  Begleitgrün

8 GRÜNORDNUNG

- 8.1  Zu pflanzender Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3xv., Hochstamm, StU 18 cm - 20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 8.2  Zu pflanzender Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3xv., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Bäume (Ziffern C 4.1 und C 4.2).
- 8.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

² gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

³ GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

⁴ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

Es ist eine mind. einreihige bis zweireihige, freiwachsende, lockere, artenreiche Strauchpflanzung mit Sträuchern und Ziersträuchern vorzunehmen. Hierbei sind mind. 2/3 der Länge der Fläche zu bepflanzen.

Pflanzabstand: 1,2 m bis max. 1,5 m, leicht versetzt in der Reihe, Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

2xv. Str., 60 cm - 100 cm

Zur Verwendung sind **ausschließlich** Pflanzen gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.3) und bis zu einem Anteil von max. 50% der Artenliste Ziersträucher (Ziffer C 4.4) zulässig.

Die Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist ein Fußweg mit einer Breite bis zu 1,5 m.

8.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:

- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und
- zusätzlich zum Pflanzgebot nach Ziffer C 8.3 sind mind. 40 Sträuchern zu bepflanzen.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

2xv. Str., 60 cm - 100 cm

Zur Verwendung sind **ausschließlich** Pflanzen gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.3) und bis zu einem Anteil von max. 50% der Artenliste Ziersträucher (Ziffer C 4.4) zulässig.

8.5 Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden und im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 0,8 m Überdeckung mit Oberboden auf einer Fläche von mindestens 3 m auf 3 m je Baum auszuführen.

8.6 Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze und Platzflächen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

Bei Baumpflanzungen in befestigten Flächen ist eine offene Baumscheibe auf einer Fläche von mindestens 3,0 m auf 3,0 m je Baum vorzusehen.

8.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch Gehölze der jeweiligen Artenliste in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität, nachzupflanzen.

9 BAULICHE GESTALTUNG

9.1 Hauptdach

9.1.1 Es sind nur ziegelrote Dachsteine zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

9.1.2 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First und einer Hauptdachneigung von 42° zulässig, dabei sind Abweichungen von +/-2° zulässig. Der Hauptfirst muss, ausgenommen bei Garagen einschließlich deren Nebenräume, mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

Auf überdachten Fahrradabstellanlagen und überdachten Tiefgaragenrampen sind nur extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 4° zulässig

9.2 Dachaufbauten sind nur auf den Gebäuden Haus A, B und C, auf einer Dachseite in Form eines risalitartig vorspringenden Zwerchgiebel und/oder als abgeschleppte Zwerchhäuser zulässig.

Wobei:

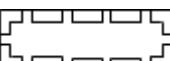
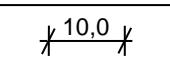
- Die Breite des risalitartig vorspringenden Zwerchgiebels darf im Außenmaß 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten; die Dachneigung des Satteldachses des Zwerchgiebels kann gegenüber der des Hauptdaches um +/-2° abweichen.
- Die Breite des abgeschleppten Zwerchhauses darf im Außenmaß 4,0 m nicht überschreiten.
- Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) und zwischen den Zwerchhäusern mit Schleppdach ist ein Abstand von mindestens 2,5 m bzw. zum Grat des Zwerchgiebels ist ein Abstand von mindestens 1,8 m einzuhalten.

Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachreiter sind nicht zulässig. Dachaufbauten auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind unzulässig.

9.3 Einfriedung

- 9.3.1 Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zulässig. Zu der Straßenbegrenzungslinie sind nur senkrechte Latten und ein Sockel von bis zu 0,3 m zulässig.
- 9.3.2 Auf dem Baugrundstück und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur sockellose, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m und einem Bodenabstand von 0,1 m zulässig.
- 9.3.3 Ausgenommen hiervon sind:
- Stützmauern zur Sicherung des Geländes mit einer Ansichtshöhe der Wand von zu bis 1,3 m und
 - Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von bis zu 1,8 m und bis zu einer Tiefe von bis zu 1,8 m.
- 9.4 Bodenmodellierungen
Das modellierte Gelände ist an das Niveau der festgesetzten Höhenbezugspunkte der geplanten Gebäude, das bestehende Gelände, an das Nachbargelände, die internen Erschließungsflächen, sowie zur öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

10 SONSTIGE PLANZEICHEN

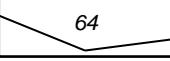
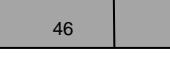
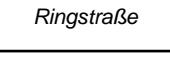
- 10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 10.2  Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.d.F. vom 23.02.2021
- 10.3  Mit Gehrecht in einer Breite von 1,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.
- 10.4  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

11 IN-KRAFT-TREten

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

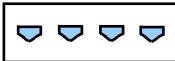
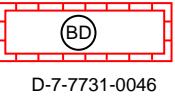
C PLANUNTERLAGE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, ARTELISTEN, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 64
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 46
- 1.3  Straßename, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Ringstraße
- 1.6  Vorhandene Höhenlinien aus dem DGM1⁵ mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 533,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.7  Vorhandene Höhenlage der Straße/Wege, hier z.B. 537,24 m ü.NHN aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes vom IB Binn i.d.F. vom 18.12.2018 (z.B. FH: Firsthöhe, WH: Wandhöhe, Gel: Gelände, Str. Straße)
- 1.7 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mering im Universal-Transverse-Mercator-System (UTM32) zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung,
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

⁵ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02.-21.02.2007. Höhengenauigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1  Grenze des wassersensiblen Bereiches
- 2.2  Landschaftsbestandteil: Gewässerrandstreifen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG)
- 2.3  Umgrenzung des *kartierten* Bodendenkmals mit Kartierungsnummer, hier D-7-7731-0046 „*Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasserschloss*“
- 2.4 Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft gegenüber der „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ i.d.F. vom 09.09.2008 i.d.F. der Beschlusslage vom 08.07.2013 abweichende Festsetzungen, sodass diese vollständig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt wird.
- 2.5 Bodendenkmäler
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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 für 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.
Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf dem neusten Stand zu halten. Information über die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-Denkmal.
- 2.6 Baumschutz
Auf die DIN 18 920⁶, sowie die RASP-LP 4⁷ wird hingewiesen.
- 2.7 Hinweise zum Artenschutz
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstößen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.
Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Schwaben) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Fällungen, Rückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

⁶ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2007-14, Beuth Verlag Berlin

⁷ RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

- 2.8 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB⁸ hingewiesen.
- 2.9 Wasserwirtschaft
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986⁹ ff) erstellt werden.
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁰, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser¹¹ (TRENGW) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)¹² erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
- Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.
- 2.10 Schicht-, Grund- und Hangwasser
Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Da der Bemessungswasserstand auf einer Höhe von 532,10 m ü.NN angenommen werden kann, sind gemäß DIN 18533¹³ unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte höheres Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.
Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
Ferner wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können.
Bei Bauvorhaben, die bis unter den angenommenen mittleren Höchstwasserstand (MHW) von 531,00 m ü.NN reichen, ist eine Bauwasserhaltung notwendig. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.
Das Auftreten von wild abfließendem Hang- bzw. Oberflächenwasser kann aufgrund der Geländeneigung nicht ausgeschlossen werden. Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude durch Schutzmaßnahmen so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- 2.11 Landwirtschaftliche Nutzungen
Die Ergebnisse der Geruchs-Immissionsprognose zeigen, dass durch den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb (Pferdehaltung/therapeutisches Reiten) Ringstraße 50 (Fl.-Nr. 42/1) wurde anhand eines Immissionsschutzgutachten¹⁴ geprüft, das zu der Bewertung kommt, dass keine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10 % für ein Wohngebiet nach der Geruchsimmissionsrichtlinie vorliegt.

⁸ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

⁹ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

¹⁰ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser“, vom 01.10.2008, GVBl Nr. 21/2008 S. 777ff

¹¹ TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, i.d.F. vom 17.12.2008, AlIMBI Nr. 1/2009 S.4f

¹² TRENOG Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, i.d.F. vom 17.12.2020, AlIMBI. Nr. 1 2009 S. 7

¹³ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

¹⁴ Ingenieurbüro Koch: „Beurteilung der Geruchsbelastung durch einen bestehenden Pferdehaltungsbetrieb an einem geplanten Wohngebiet“, Fürstenfeldbruck 03.12.2018

Dennoch können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Windverfrachtung Emissionen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erntebetrieb mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends, sowie an Sonn- und Feiertagen -insbesondere während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten (Erntebetrieb) - zu rechnen ist.

2.12 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹⁵ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁶ und Technischen Universität München¹⁷, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

2.13 Natürliche Radon-222-Aktivität

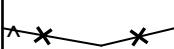
Es wird auf den § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁸ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁹ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radon-Konzentration, hingewiesen.

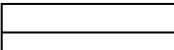
2.14 Grundfläche - Summenmaß

Das jeweils auf das Baugrundstück bezogene "Summenmaß" für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu buche schlagen, wird wie folgt bestimmt:

$$GR = 1.116 \text{ m}^2, \text{ zuzüglich } 15\%_{\text{Balkone/Terrassen}} = GR 1.283 \text{ m}^2, \text{ mit } \S 19 \text{ Abs. 4 BauNVO} = 3.500 \text{ m}^2.$$

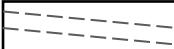
3 HINWEISE

3.1  Aufzuhebende Flurgrenze

3.2  Vorhaben mit Firstverlauf bzw. Dachverschneidungen

3.3  Haus, hier z.B. Haus A

3.4  Vorhandener Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe

3.5  Bestehende und geplante Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen

3.6  Vorhandene unterirdische Abwasserleitung

3.7 Niederschlagswasser

Das von Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur eingeschränkt versickert werden. Das Niederschlagswasser wird zunächst dezentral auf den Grundstücken gesammelt, zwischengespeichert und dann an zwei Stellen gedrosselt in die Schmiechach eingeleitet.

3.8 Bodenverunreinigung

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160, unverzüglich anzuzeigen. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden.

¹⁵ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁶ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁷ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹⁸ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

¹⁹ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

3.9 Definition der Wand- und Außenwandhöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen nach der BayBO ergeben.

3.10 Immissionsschutz

In Bezug auf die Errichtung von Luftwärmepumpen wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“²⁰ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“²¹ verwiesen.

Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden²².

4 ARTENLISTEN

4.1 Bäume 1. und 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides* auch Sorten „Allershausen“	Spitz-Ahorn	20 - 30 m 15 - 20 m	15 - 22 m 8 - 10 m
„Cleveland“		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Tilia cordata* auch Sorten „Erecta“	Winter-Linde	18 - 20 m 15 - 18 m	12 - 15 m 5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m
Salix alba **	Silber-Weide *	15 - 20 m	10 - 15 m

* Baum 1. Wuchsordnung

** nur für feuchte Standorte (engere Schmiechach-Aue)

4.2 Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hain-Buche	10 - 15 m	4 - 5 m
Crataegus lavallei „Carrierii“	Apfel-Dorn	5 - 8 m	3 - 5 m
Crataegus monogyna „Stricta“	Weiß-Dorn	5 - 6 m	3 - 4 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	4 - 8 m	4 - 6 m
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Salix caprea	Sal-Weide	5 - 8 m	3 - 5 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber- Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüring. Mehlbeere	5 - 7 m	4 - 5 m
Sorbus aria auch Sorten „Lutescens“	Mehlbeere	6 - 12 m 6 - 12 m	4 - 7 m 4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüring. Mehlbeere	5 - 8 m	3 - 4 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m

Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)

²⁰ vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

²¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

²² OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

4.3 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Taxus baccata	Eibe nur als Einzelgehölz zulässig!

4.4 Ziersträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia davidii/alternifolia	Schmetterlingsstrauch (für Solitärstellung)
Deutzia in Arten und Sorten	Deutzie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Arten und Sorten	Falscher Jasmin
Physocarpus opulifolius	Blasenspire
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch, nur hochwüchsige Sorten zulässig
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum bodnantense	Winter-Schneeball
Weigela in Arten und Sorten	Weigelie

Hierbei sind ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt) blühende Sorten zulässig.

4.5 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und Sorten	

5 EMPFEHLUNGEN

5.1 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunctionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5.2 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 70) zu errichten.

5.3 Barrierefreie Nutzungen

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²³ Teil 2 „Wohnungen“, DIN 18040²⁴ Teil 3 „öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschatzer SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Zisternen

Die Errichtung von Wasserzisternen wird empfohlen.

Schmiechen, den

Fürstenfeldbruck

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

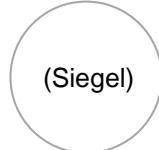
²³ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

²⁴ DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentliche Verkehrs- und Freiraum“, Ausgabe 2014-12, Beuth Verlag Berlin

D VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2020 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 beteiligt.
5. Die Gemeinde Schmiechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2021 als Satzung beschlossen.

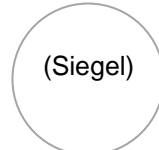
Schmiechen, den XX.XX.2021



(Siegel)

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt
Schmiechen, den XX.XX.2021

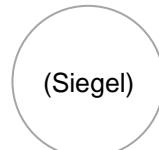


(Siegel)

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am XX.XX.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schmiechen, den XX.XX.2021



(Siegel)

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister