

- Teil B -

**Gemeinde Schmiechen
Landkreis Aichach-Friedberg**



**Bebauungsplan Nr. 2 „An der Brunnener Straße“
5. Änderung**

- Entwurf -

TEXTTEIL

vom 07.03.2022

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schmiechen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a 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, folgende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „An der Brunnener 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 07.03.2022, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 07.03.2022 liegt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ wird für die Grundstücke Flur Nr. 97/2, 97/3, 97/4, 97/5, 97/6, 97/27 und 97/42, jeweils Gemarkung Schmiechen, westlich der Birkenstraße im Norden der Ortslage Schmiechen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.

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 der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.3.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 2.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.3.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,30 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B

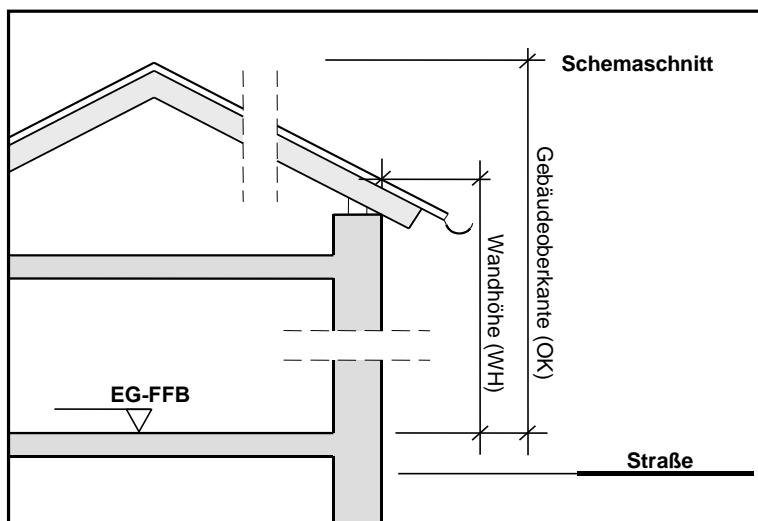
Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

2.5 Höhenlage neuer Gebäude

- 2.5.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) neuer Gebäude darf maximal 0,30 m über der Straßen-/Gehweghinterkante der zur Fassade des jeweiligen Gebäudes nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. Gehweg liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte senkrecht zur Erschließungsstraße.
- 2.5.2** Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK=Firsthöhe), 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 2.3.4. festgesetzten Werte nicht überschreiten. 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.



2.6 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt

und sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen vollumfänglich zu beachten.

2.7 Gestaltung der Hauptgebäude

2.7.1 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Ziffer 2.3.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

Pultdachanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Die Pultdächer dieser Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

2.7.2 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. Glänzendes oder reflektierendes Dacheindeckungsmaterial bei Hauptgebäuden ist unzulässig. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

2.7.3 Dachaufbauten

Für Dachgauben und Dacheinschnitte gelten die Vorgaben der „Gestaltungssatzung für Garagen, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ der Gemeinde Schmiechen in der jeweils gültigen Fassung.

Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Traulinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Zwerch-/Quergiebeln müssen mindestens 0,30 m unter dem First des jeweiligen Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand zwischen Zwerchgiebel und dem Giebel des Gebäudes muss mindestens 2,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Zwerch-/Quergiebel je Dachseite darf 60 % der Länge des jeweiligen Einzelhauses nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zwerch- oder Quergiebeln darf der in Ziffer 2.3.4 festgesetzte Wert für die Wandhöhe (WH) im Bereich des Zwerch-/Quergiebels um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.8 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

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.

2.9 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 2.9.1** Es gelten, soweit im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Vorgaben der „Gestaltungssatzung für Garagen, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ der Gemeinde Schmiechen in der jeweils gültigen Fassung.
- 2.9.2** Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.9.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- 2.9.4** Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhauen oder einzurünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.9.5** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen einfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

2.10 Grünordnung

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

- 2.10.1** Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 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.
- 2.10.2** 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 mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 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.
- 2.10.3** 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.
- 2.10.4** Für die 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

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
*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	
Hasel	Corylus avellana
Weiβdorn	Crataegus monogyna oder oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
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
Weiβdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

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 wasser durchlässigen 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 Leistungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

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

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

2.11 Grundwasserschutz

- 2.11.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken kann, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, vor Ort über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden.

2.11.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und 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.

2.12 Einfriedungen

Es gelten, soweit im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Vorgaben der „Gestaltungssatzung für Garagen, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ der Gemeinde Schmiechen in der jeweils gültigen Fassung.

2.13 Sonstige Festsetzungen

- 2.13.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 2.13.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

3. Schlussbestimmungen

3.1 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).

3.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ (rechtsverbindlich seit 06.03.1974) einschließlich der 1. bis 4. Änderung hierzu in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

3.3 In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Textliche Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, 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 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

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

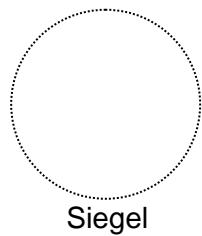
4.3 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Mering, bei der auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Brunnener Straße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Schmiechen, _____

Josef Wecker
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Josef Wecker
Erster Bürgermeister

