



## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10 „Unterbergen“**

**Gemeinde Schmiechen**

Landkreis Aichach-Friedberg

### **B) Textliche Festsetzungen**

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 08.05.2023

Auftraggeber: VG Mering

Projektnummer: 22005

Bearbeitung: Friederike Rommeiss

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Änderung des Bebauungsplans .....	4
§ 2 Die Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: .....	4
§ 3 Die Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: .....	5
§ 4 Die Ziffer 4 wird wie folgt ergänzt: .....	5
§ 5 Die Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: .....	5
§ 6 Die Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: .....	6
§ 7 Die Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert: .....	6
§ 8 Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt: .....	6
§ 9 Inkrafttreten .....	6
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>7</b>
1. Verweis auf rechtskräftigen Bebauungsplan .....	7
2. Niederschlagswasser .....	7
3. Wärmepumpen-Systeme .....	8
4. Denkmalschutz .....	8
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	8
6. Bußgeldvorschrift .....	9

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Schmiechen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10**

### **„Unterbergen“**

als Satzung.

#### Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 08.05.2023 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.05.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 08.05.2023

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt mit ihren geänderten Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan Nr. 10 „Unterbergen“ i.d.F. vom 03.07.2006 sowie seine 1. Änderung i.d.F. vom 05.10.2020. Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner Änderung fort.

### § 2 Die Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

~~a) Das Maß der seitlichen Wandhöhe ist im Planteil objektbezogen durch Planzeichen bestimmt. Als Bezugspunkt werden die natürliche Geländeoberkante und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut, wenn im Planteil nicht anderweitig festgesetzt, teilweise gemessen, bestimmt.~~

a) Das Maß der seitlichen Wandhöhe ist im Planteil objektbezogen durch Planzeichen bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt von Wand und Oberkante Abdichtung.

Als unterer Bezugspunkt für die Parzelle D wird die OK FFB EG auf 526,1 m ü. NHN festgelegt. Von diesem Bezugspunkt darf max. bis zu 30 cm nach oben, nach unten unbegrenzt abgewichen werden.

Abweichend von den Festsetzungen durch Planzeichen darf die max. zulässige Wandhöhe bei Zwerchgiebeln max. 8,10 m betragen.

~~e) Die max. Hausbreite an den Giebelseiten der Parzellen D, F und G beträgt 10,0 m.~~

c) Die max. Hausbreite an den Giebelseiten der Parzellen F und G beträgt 10,0 m.

~~d) Garagen und Nebenanlagen sind als ein Nebengebäude zu errichten.~~

d) Garagen und Nebenanlagen gem. der §§ 12 und 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Es ist die Errichtung von max. 20 Garagen innerhalb der Fläche zulässig.

e) Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO sind Abstandsflächen für Haupt- und Nebengebäude nicht erforderlich, wenn durch die Festsetzung eines Baufensters bzw. überbaubarer Flächen an Grundstücksgrenzen gebaut werden darf.

- f) Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet sind im Plangebiet anzuwenden.

### § 3 Die Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- ~~3. Form und Gestaltung der Dächer wird wie folgt festgelegt:~~
- ~~a) Haupt- und Nebengebäude erhalten ein Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Längsseite.~~
  - ~~b) Die Dachneigung ist mit 35° bis 48° auszubilden.~~
  - ~~c) Eindeckungsmaterial auf Haupt- und Nebendächern einheitlich, kleinteilige rote bis rotbraune Dachplatten.~~
  - ~~d) Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.~~
  - ~~e) Bei der Errichtung von Carports sind diese auch mit Flachdach zulässig.~~
3. Form und Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden werden wie folgt festgelegt:
- a) Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35°- 48° sowie Firstrichtung parallel zur Längsseite auszubilden.
  - b) Die Eindeckung von Haupt- und Nebengebäuden mit Satteldach hat einheitlich in Form von kleinteiligen rote bis rotbraune Dachplatten zu erfolgen.
  - c) Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
  - d) Pro Hauptgebäude ist je Firstseite ein Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel und sonstige Gauben dürfen zusammen eine Breite von max. 35% der gesamten Firstlänge einnehmen.
  - e) Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Schmiechen in der jeweils aktuellen Fassung.

### § 4 Die Ziffer 4 wird wie folgt ergänzt:

- d) Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Schmiechen in der jeweils aktuellen Fassung.

### § 5 Die Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- ~~b) Es sind je Wohngebäude auf den Parzellen D und G maximal 6 Einheiten, Parzelle F maximal 9 Einheiten und Parzelle M maximal 5 Einheiten zulässig.~~
- b) Es sind je Wohngebäude auf Parzellen D max. 8 Einheiten, auf Parzelle G maximal 6 Einheiten, auf Parzelle F maximal 9 Einheiten und auf Parzelle M maximal 5 Einheiten zulässig.

**§ 6 Die Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:**

- ~~e) Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mind. 0,5 m, von Pflanzungen mind. 1,0 m.~~
- c) (weggefallen)

**§ 7 Die Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:**

~~8. Einfriedungen:~~

- ~~a) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.~~
- ~~b) Einfriedungen sind als einfache Holzlattenzäune zulässig.~~
- ~~c) Sockel- oder Kantensteine zur Einfassung des Gartengrundstücks sind nicht zulässig (Tierwanderung, Wurzelschutz)~~

8. Einfriedungen: Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Schmiechen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

**§ 8 Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:**

- e) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 5 Meter abgewichen werden.
- f) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Zufahrten überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

**§ 9 Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Unterbergen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

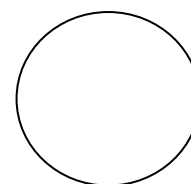
Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 in der zuletzt gültigen Fassung sowie seiner bisherigen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollständig ersetzt.

Ausgefertigt

Gemeinde Schmiechen, den ... ..

.....

Josef Wecker, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. VERWEIS AUF RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

Ergänzend zu den folgenden Hinweisen wird auf die textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 sowie seiner 1. Änderung verwiesen.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

#### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes 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 Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### 3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

### 4. DENKMALSCHUTZ

#### 4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 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.

### 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

#### 5.1 Erdarbeiten

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



## 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 6. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).