

Planteil A:



Die Stadt Schrobenhausen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-11, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt K. Ecker, Schrobenhausen, gefertigten **Bebauungsplan Nr. 108 "HÖRZHAUSEN WEST - WASSERSTALL"** als

SATZUNG.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen
1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Teil A)
1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Einzel- und Doppelhäuser und Einzelhäuser
2.0 Art der baulichen Nutzung
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
3.0 Maß der baulichen Nutzung
3.1 GR=150 Grundfläche für das Einzelhaus als Höchstmaß, z.B. 150 Quadratmeter
GR=90 Grundfläche für die Doppelhaushälfte als Höchstmaß, z.B. 90 Quadratmeter
Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10%, und für Terrassen um bis zu 20% (gesonderte Festsetzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO).
3.2 Die zulässige Grundfläche kann durch die Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden um bis zu 75%.
3.3 E + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann
E + I, Gebäude mit zwei Vollgeschossen bis zur Traufe
3.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
max. zulässige Wandhöhe 6,50 m, gemessen zwischen oberer Rohdecke und Schnittpunkt Dachhaut und aufgender Außenwand
4.0 Bauweise
4.1 offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
4.2 GO Grundrissorientierung: Die Ruhe- und Aufenthaltsräume sind so zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, dass mindestens 1 Lüftungsmöglichkeit zur Süd-, West oder Ostseite hin entsteht.
4.3 nur Einzelhäuser zulässig mit bis zu 2 WE
Einzel- und Doppelhäuser zulässig (als Einzelhaus: 2 WE; als DHH: 1 WE)
nur Doppelhäuser zulässig (als Doppelhaushälfte: 1 WE)
4.4 Baugrenze
4.5 Baulinie (gilt nur für Hauptgebäude)
4.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
4.7 Ga/St Garagen/ Stellplätze
4.8 SD 38 - 42° Satteldach; Dachneigung gemäß Nutzungsschablone, z.B. 38 - 42° Walmdach
Zeltdach
4.9 Firstrichtung bindend
4.10 Firstrichtung wahlweise
Einfahrt festgelegt
Bei den Zufahrten sind die örtlichen Gegebenheiten des öffentlichen Verkehrsraums wie Straßenlampen zu beachten.
5.0 Verkehrsflächen
5.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
5.2 öffentliche Verkehrsfläche: Grünflächendarstellung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend C.1.9 als Hinweise nicht verbindlich.
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
5.4 Gehweg, Geh- und Radweg
5.5 Ein- und Ausfahrtsverbot
Die Zufahrten zu Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (z.B. Trafostationen, Schaltschränke), bleiben davon unberührt.
6.0 Grün- und Freiflächen
6.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):
Parkanlage
Verkehrsrgrün
6.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeindeckung, Wohngebiet; bauliche Anlagen und Stellplätze sind unzulässig, außer Einfriedungen.
6.3 Pflanzbindungen
zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum (mit Dreieck/ Kreuz; Standort festgelegt; sonst Standorthinweis;
zu pflanzende freiwachsende Büsche und Hecken
6.4 Öffentliche Grünflächen:
Am Südrand des Geltungsbereichs sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 im dargestellten Umfang zu pflanzen; soweit erforderlich ist für einen geeigneten Schutz gegen das Anfahren durch Kfz ist zu sorgen.
In den beiden Grünzonen ist die Errichtung von naturnahen Versickerungsbereichen in Form von Wiesennulden zulässig. Daneben sind Gehölze der Pflanzenliste 2 bzw. 3 im dargestellten Umfang in naturnaher Anordnung zu pflanzen. Der Lärmschutzwall am Nordrand des Geltungsbereichs ist auf mind. 50 % seiner Oberfläche mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 2 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzung einzubringen.
6.5 Private Grünflächen:
Pflanzgebot: Pro vollendeter 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laub- oder Obstbaum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. STU 14 - 16 cm; Obstbäume Hoch- oder Halbstamm STU 8 - 10 cm; einer der jeweils zu pflanzenden Bäume ist auf einer Grundstücksseite zu pflanzen, die der Erschließungsstraße zugewandt ist.
Auswahl geeigneter Baumarten; vgl. Begründung, Pflanzenliste 3.
Die privaten Grünflächen am Westrand des Geltungsbereichs sind auf 75% ihrer Länge, mit Hecken aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 mit dem dort angegebenen Pflanzabstand zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 2 sind im dargestellten Umfang in die Hecken einzubringen. Die hiernach zu pflanzenden Gehölze sind auf das o.g. Pflanzgebot anzureichern.
7.0 Sonstige Festsetzungen
7.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
7.2 Gebäudesite mit erhöhten Schallimmissionen; die schalltechnischen Anforderungen der Ziffer A.4.2 und 4.3 sind einzuhalten.
7.3 Lärmschutzwall, Gesamthöhe ca. 3,0 m über OK Fahrbahn Kreisstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); vom Erschließungsträger zu errichten
7.4 Flächen zur Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser (= R)
7.5 Trafostation: Fläche mind. 6,1 x 4,5 = 27,5 qm, in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
7.6 Sichtdreieck, 70m x 3 m; die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2m) sind möglich.
B. Festsetzungen durch Text
1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig (gem. §§ 1 Abs. 9 i.V. mit § 4 BauNVO; § 13 b BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen
Es gelten die in Plan und Text festgelegten Flächen in Verbindung mit den zulässigen Grundflächen in Quadratmetern, der eingetragenen Geschosse und der max. zulässigen Wandhöhe. Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden. In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.
3. Mindestgrundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebiet
Die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser betragen 500 qm.
Die Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser betragen 300 qm.
Pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen (2 WE) zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung (1 WE) zulässig.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 8,0 qm pro Parzelle und einer Wandhöhe bis 2,3 m mit Satteldach zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grundflächen gem. Ziff. A.6.2.
2.6 Abstandsflächen: Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
3. Höhenlage und Wandhöhen
Die Oberkante Fußboden Rohdecke des Erdgeschosses (OK RFB EG) darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen.
Bei den Parzellen 18, 19 und 20 sind die Oberkante Fußboden (OK RFB) max. 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen (= OK Straßenanschluss), wobei dann das Gelände um ca. 30 cm unter Beachtung der Ziff. 8.2 und 8.3 anzufluten ist.
3.2 Die Wandhöhe der Hauptgebäude wird mit max. 4,00 m bei II* und mit 6,50 m bei II je nach Planeintrag festgelegt. Bezugsfläche ist die Oberkante der Rohdecke Hauptgebäude.
4. Äußere Gestaltung
4.1 Zusammenbauende Gebäude (z.B. Doppelhäuser, Garagen und Nebengebäude) sind in Dachform und Dachmaterial in der Gebäudehöhe profilig zu gestalten. Der Verlauf des Gebäudedaches muss über die Gebäudelängsseite erfolgen; dies gilt nicht für Gebäude mit Zeltedächern.
4.2 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Holzstoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig. Holztrockenbau ist unzulässig.
4.3 Dächer
Neubauten an Hauptgebäude wie z.B. Wintergärten und allen angebauten, untergeordneten Nebengebäuden/ Garagen sind auch angeschlossene Putzdächer zulässig. Dachneigungen möglichst wie Hauptdach. Als Dachendeckungsmaterial sind kleinfornige Dachsteine zu verwenden in den Farben: rot, rotbraun, anthrazit, schwarz, bei Wintergärten Terrassen- und Eingangsüberdachungen auch andere Dachendeckungen wie Glas.
4.4 Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig.
4.5 Dachaufbauten bei II-Gebäuden mit bis zu 4,00 m Wandhöhe
Pro Wohngebäude ist nur ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig, Wandvorsprung max. 0,60 m. Der First muss sich mind. 1,00 m dem Hauptfirst unterordnen.
Dachaufbauten sind nur bis zu einer Ansichtsbreite von 2,0 m zulässig, Abstand zum Ortsgang mind. 2,0 m, untereinander mind. 1,0 m. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zusätzlich ist ein gläsernes Firstoberdach zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Bei II-Gebäuden mit max. 6,50 m Wandhöhe sind keine Dachaufbauten und Zwerchgiebel zulässig.
5. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
5.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Schrobenhausen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
5.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gem. Ziffer A.4.6 bezeichneten Flächen errichtet werden.
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gem. Ziffer A.4.6 bezeichneten Flächen errichtet werden, offene, nicht überdeckte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen.
5.3 Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen maximal 3 m breit sein. Für die Ausführung sind die Maßgaben gem. Ziff. 6.4 zu beachten.
6. Bodenschutz, Grünordnung (Grünflächen, erhaltenswerter Baumbestand)
6.1 Bodenschutz, Grünordnung (Grünflächen, erhaltenswerter Baumbestand)
Die durch Planzeichen Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Zur Pflanzung ist eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankbürgschaft) von 750,- € an die Stadt Schrobenhausen zu leisten.
6.2 Die nach den Festsetzungen vorhandenen ortsbildprägenden Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzenaustausch ist für eine geeignete Ersatzpflanzung zu sorgen.
6.3 Öffentliche Grünflächen:
Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht als Pflanzfläche oder anderweitig überplant, als Extensivwiese zu entwickeln. Hierzu sind sie mit einer standortgerechten, kräuterreichen Wiesensmischung einzusäen und in der Folge extensiv zu pflegen.
6.4 Festsetzungen zur Ökologie und Versickerung von Oberflächenwasser
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen und ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Öffentliche Straßenflächen dürfen nur in dem unbedingt erforderlichen Maße versiegelt werden. Unversichertes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern (Eintrittschweife erforderlich). Andernfalls sind zwingend Regenrückhalteanlagen zu errichten; der mittlere Drosselabfluss darf i.M. 1,0 l/s betragen. Der mittlere Drosselabfluss darf von Beginn an abgeführt werden. Ansonsten sind Regenentwässerung und Gartenbewässerung zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
7. Einfriedungen und Stützmauern
7.1 Außer an der Kreisstraße (= Lärmschutzwall) sind nur max. 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig, wobei 15 cm Bodenfreiheit für Kleintiere freizuhalten sind. Mauern sind aus geschichteten, Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien (z.B. Betonrandplatten) dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
7.2 Abweichend von Ziff. 7.1 sind zwischen den einzelnen, nach Süden abfallenden Baugrundstücken bis zu 10 cm über das angrenzende Gelände ragende Sockelmauern zulässig.
Hinweis: Wild abfließendes Wasser: Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Es ist Aufgabe der Oberlieger, antiländisches Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie Terrassierung, Einplanung von Sickermulden und geeignete Geländeaufbildung auf dem eigenen Grundstück schadlos abzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c, d BauGB).
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
8.1 Kellergaragen sind unzulässig.
8.2 Der Geländeanschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen ist zulässig muss ohne Stützmauern erfolgen, soweit Ziff. 8.2 nichts anderes bestimmt. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.
9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (Oberflächenentwässerung)
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden. Dazu sind Rigolen auf den Baugrundstücken zulässig; Sickerschächte sind unzulässig. Sofern der Untergrund dies nachweislich nicht zulässt, sind auf den Baugrundstücken private Regenrückhaltebecken bzw. -einrichtungen (z.B. Zisternen, Regenspeicherbecken- z.B. Typ Mall Reto) einzuplanen. Hierbei ist die Einleitung des Notüberlaufwassers aus den Regenrückhalteeinrichtungen in den öffentlichen Regenkanal zulässig.
Erforderliche Versickerungsanlagen sind in den öffentlichen Grünflächen zu verankern zu gestalten, ggf. werden "Absturzversicherungen" nach den einschlägigen Vorschriften der BayBO erforderlich! Niederschlagswasser ist breitflächig Versickerungsanlagen zuzuführen. Die Regenrückhalteanlagen bzw. Versickerungsanlagen etc. müssen nach den einschlägigen technischen Vorschriften ausgeführt werden. Dabei sind DWÄ Arbeitsblätter A117 bzw. A138 zu beachten.
Hinweis: Die Planungen für die Entwässerungsanlagen sind durch Stadtwerke Schrobenhausen KU zu prüfen. Die erforderliche Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen. Nach der Ausführung müssen die vorgenannten Anlagen durch Stadtwerke Schrobenhausen KU abgenommen werden.
10. Immissionschutz
Entlang der Barnbacher Straße (Kr. ND 3) ist ein mind. 3 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
Schlafräume der ersten Hausreihe (= Parzellen-Nr. 1 - 6) sollen nicht in Richtung Kr. ND 3 angeordnet werden. Bei einem Ausbau des Dachgeschosses an der zur Kr. ND 3 gewandten Seite der ersten Gebäudereihe müssen die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite geplant werden.
Die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler-Partner, Ingenieure AG, Augsburg, Bericht Nr. 070-5999-01 vom Januar 2019 ist Bestandteil der Begründung.
C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen
1.0 Anbauzone (nachrichtliche Übernahme lt. BayStRWG)
1.1 vorhandene Grundstücksgrenze
1.2 vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
1.3 vorgeschlagene neue Gebäude
1.4 vorhandene Gebäude
1.5 Flur-Nr., z.B. 1176
1.6 Parzellen-Nummer, z.B. 3; Hinweis zu Garagenstandorten
1.7 Höhenlinie in m, z.B. 424 m NN
1.8 Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Gehweg,....
1.9 Maße in Metern, z.B. 15,0 m
1.10 vorhandener Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
1.11 Bestands-Höhen aus der Baugrunduntersuchung, Kling Consult, Krumbach, Projekt-Nr. 8943 02, vom 30.05.2012
1.12 Immissionsort, z.B. IO 5 (Möhler+Partner, Ingenieure AG, Augsburg, Bericht Nr. 070-5999-01, Anlage 1A, vom Januar 2019)
1.13 Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablone:
Die wahlweise Regelungen einzusind wie folgt anzuwenden:
Es gelten die in Plan und Text festgelegten Flächen in Verbindung mit den zulässigen Grundflächen in Quadratmetern, der eingetragenen Geschosse und der max. zulässigen Wandhöhe. Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden. In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.
1. GR=150 WH 4,00 II* 38-42°
2. GR=150 WH 6,50 II 18-30°

2.0 durch Text
2.1 Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und an die öffentliche Wasser-versorgungsanlage anzuschließen. Keller sollen wegen der Schmutzwasserströme wasserdicht aus-geliefert werden. Der Anschluss an den Regenwasserkanal zur Straßenentwässerung ist nicht zulässig.
2.2 Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschafts-amt umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayDSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.
2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise
- Öffentliche Grünflächen sollten als Geländemulden angelegt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren.
- Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist gem. Bekanntmachung im MABL Nr. 10/1965, S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.
- Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern, wobei Mulden-Rigolen und Rohrleitungen gem. A.138 zulässig sind. Punktförmige Versickerungs-anlagen (Sickerschächte) sind nicht zulässig.
- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellplatzflächen wird in einem Versickerungs-becken und in einer Rohrleitung beseitigt.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblätter A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Sämtliche sind gegebenenfalls nach die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW und TRENOS) dazu, wird hingewiesen.
- Gebäudeabläufe dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassererhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser muss vollständig versickert werden - unter der Voraussetzung, dass der Baugrund im Sinne des DWA-Arbeitsblatts A138 sicherer ist.
Jedem Bauantrag ist grundsätzlich ein Entwässerungsplan beizufügen, in dem u.a. der Nachweis der gesicherten Versickerung zu führen ist. Bei unzureichender Sickerfähigkeit des Untergrundes sind private Regenrückhalteeinrichtungen gem. Notüber-DWA Arbeitsblatt A117 in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt M 550 einzuplanen. Eine Einleitung des Notüberlaufwassers aus den privaten Regenrückhalteeinrichtungen in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur mit Nachweis (unzureichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) über eine Regenwasser-Hausanschlussleitung zulässig.
2.4 Die Zufahrtsstraßen sind nach den einschlägigen DIN-Normen zu errichten (Feuerwehr: Tragfähigkeit mind. für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)). In Abständen bis zu 100 m sind Unter- oder Überführungen mit einer Wasserlast von 500 kN/m und 2 über Ausgängen zu errichten.
Müll: Die Abfallgefäße der geplanten Parzellen 5, 6, 12, 13, 14, 29 und 30 müssen am Tage der Entleerung, außerhalb der Sichtstraße, an die nächste für Müllfahrzeuge befahrbare Straße bereit gestellt werden.
2.5 Die archaische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Ver-wirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. (082 71) 81 57-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
2.6 Energie und Klimawandel: Ausdrücklich wird für die neu zu errichtenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energie-sparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen. Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)) wird ausdrücklich hingewiesen. Für die Hauptgebäude ist durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestandard anzustreben, damit der max. Heizenergiebedarf von 55 kWh pro qm Wohnfläche im Jahr nicht überschritten wird. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien beim Wärmebedarf angestrebt werden.
2.7 Die E.ON-Netz Pfaffenhofen weist darauf hin, dass die geplanten Gebäude über Erdkabel angeschlossen werden. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a P-Hausanschlusskästen im Keller an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Der Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.
2.8 Pflanzabstände: Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten: Großkronige Bäume: mind. 4 m, Kleinkronige Bäume, Obstbäume und Sträucher mind. 2 m. Sofern Nachbarn der anderen Baugrundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindest-abstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hoch-stämmige Obstbäume gepflanzt werden.
2.9 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne mit detailliertem Geländemaßstab beizufügen mit folgenden Inhalten: Entlastung der Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen mit Nachweis der nach der Satzung festgesetzten Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.
2.10 Geruchsbelästigungen durch den Reiterhof auf Fl.Nr. 509
Im Bereich der südlichen Hausreihe benachbart dem Reiterhof auf Fl.Nr. 509, Parzellen 18, 19, 20 und 21 können Geruchsauswirkungen von bis zu 20 % der Jahresstunden auftreten, wobei hier mit bis zu 20 % nur die Parzelle 21 betroffen wäre. In der zweiten Reihe können Geruchsauswirkungen von ca. 6 % der Jahresstunden auftreten. Um die Geruchsauswirkungen der Parzelle 21 zu reduzieren, wurde gegenüber den Annahmen des Gutachtens das Wohngebäude hier nochmals um ca. 5 m nach Norden abgerückt, und auf der Nordseite eine Baulinie festgesetzt, an die das Wohngebäude zu bauen ist; dadurch werden auch hier die Geruchsauswirkungen weniger als 20 % der Jahresstunden betragen.
(Auf die Anlage in der Begründung "Geruchstechnische Untersuchung des Büros Möhler+Partner, Augsburg, Bericht Nr. 070-5999-2.2 vom Juni 2019 wird hingewiesen).

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus dem Teil A (Planzeichnung, Festsetzungen durch Plan-zeichen, den Hinweisen und Verfahrensmerkern) und der Begründung mit dem Umweltbericht.

Verfahrensmerkmale

- 1. Die Stadt Schrobenhausen hat am 28.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.10.2018 den Beschluss dahingehend ergänzt, dass die Auf-stellung des Bebauungsplans gem. § 13 b i. V. mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt.
2. Über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 3 BauGB wurde bereits früher durch öffentliche Auslegung in der Planfassung vom 24.01.2013 in der Zeit vom 15.03.013 bis 15.04.2013 informiert. Abweichend von den Anforderungen des § 13 a BauGB wird eine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis 26.11.2018 öffentlich ausgelegt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.10.2018 mit Frist bis zum 26.11.2018 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2019 wurde mit Begründung gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.08.2019 bis 16.08.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 29.07.2019 mit Frist bis zum 27.08.2019 erneut durchgeführt.
5. Die Stadt hat laut Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2013, zuletzt geändert am 01.07.2019, redakt. ergänzt am 17.09.2019, als Satzung beschlossen.
6. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:
..... den
Stadt
(Siegel) Dr. Stephan, Erster Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadt wurde am2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-stunden in der Stadt Schrobenhausen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den
Stadt
(Siegel) Dr. Stephan, Erster Bürgermeister

Stadt Schrobenhausen - Hörzhausen Bebauungsplan Nr. 108 "HÖRZHAUSEN WEST - WASSERSTALL"



Stand: 24.01.2013
geändert: 02.07.2013
geändert: 05.10.2018
geändert: 01.07.2019
redakt. ergänzt: 17.09.2019

Städtebau: Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29
81541 München
Tel. 089/695599 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
Grünordnung und Umweltbericht: Dipl.Ing. Karl Ecker, Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Bertram Boretzki
Lentbachplatz 16
86629 Schrobenhausen
Tel. 089/5216929 • Fax 089/52524362
E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de

..... den
Stadt
(Siegel) Dr. Stephan, Erster Bürgermeister