



Stand: 18.03.2019

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan „Haslach - westliche Dorfstraße“

Satzung mit Textteil

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Gemeinde Oy-Mittelberg

für den Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom 08.04.2019

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen 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, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Oy-Mittelberg den Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mittelberg-Haslach“ am 08.04.2019 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ umfasst die Flurnummern 4521/8, 4523 sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 4521/9, 4526/2 der Gemarkung Mittelberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 18.03.2019. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 18.03.2019 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes „Mittelberg-Haslach“ (Bekanntmachung vom 26.07.1974, 1. Änderung 05.10.1984) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mittelberg-Haslach“ tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Oy-Mittelberg, den

.....
Theo Haslach, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan „Haslach – westliche Dorfstraße“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

5. 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

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gilt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und die max. zulässige Traufhöhe (TH), angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung mit Meereshöhen über Normalnull. Im westlichen Baufeld gelten jeweils die in den einzelnen Bereichen festgesetzten Traufhöhen an beiden Traufen der geplanten Gebäudeteile. Die Traufhöhe bemißt sich aus dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut.

GRZ
0,25

Für die Berechnung der Grundflächenzahl wird geregelt, dass Dachüberstände, Erker und Balkone, Fußwege, Schwimmbecken und Terrassen nicht angerechnet werden.

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) werden auf max. 2 WE je Baufenster begrenzt.
- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Baugrundstücke müssen mindestens 700 qm groß sein.

5. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden, sofern die Bayerische Bauordnung eingehalten ist. Nebengebäude können zusätzlich auch ausserhalb der genannten Baugrenzen errichtet werden, nicht aber über die Flucht der westlichsten Baugrenze hinaus (private Grünfläche). Die Größe für Nebengebäude wird je Grundstück auf max. 9 qm begrenzt.
- 5.3 Geschlossene Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante der Privatstraße einhalten, offene Garagen 3,0 m.
- 5.4 Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Als Verkehrsfläche wird die bereits bestehende Dorfstraße in befestigter Bauweise festgesetzt.

7. Versiegelung

- 7.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind aus sickerfähigem Pflaster auszuführen. Die Privatstraße ist davon ausgenommen.

8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Zur Begrünung des Baugebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen, insbesondere die Ortsrandeingrünung im Norden des Gebietes (grün schraffiert) durchzuführen.
- 8.2 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden mindestens 1 Obst- oder Laubbäume gemäß 8.3 zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Planzeichnung.
- 8.3 Für Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Obstbäume

Sortenauswahl siehe

<http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>

Mindestqualität 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

- 8.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 8.5 Im westlichen Planbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt, innerhalb der jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig ist. Der offene Wiesencharakter ist zu erhalten, innerhalb dieses Bereiches sind keine Pflanzungen zulässig, auch keine Hecken zur Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken.
- 8.6 Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand (Endwuchshöhe + 2,50m Sicherheitsabstand zur Gleisachse) und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Absatz 6 BauGB), Dienstbarkeiten zur Vermeidung von Zweitwohnsitzen

- 9.1 In der Planzeichnung wird eine Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der beteiligten Anlieger und der Eigentümer des bestehenden Anwesens Dorfstraße Hs-Nr. 9 festgesetzt. Die Festsetzung ersetzt nicht die dingliche Umsetzung.

10. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 10.2 Gebäude im Umkreis bis zu 40 m zur Bahnlinie sind so zu errichten, dass die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und Teil 3 Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ eingehalten werden. Der Nachweis ist über ein Gutachten zu belegen, das dem jeweiligen Bauantrag beizufügen ist.

11. Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 11.1 Innerhalb des eingetragenen Sichtdreiecks für die Deutsche Bundesbahn sind weder bauliche Anlagen noch Pflanzungen zulässig, die über 90 cm Höhe aufweisen.
- 11.2 Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein Sicherheitsabstand zur Bahngrenze von mind. 7 m ist einzuhalten.

12. Auflagen Deutsche Bahn AG

- 12.1 Anträge zur Baugenehmigung müssen der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorgelegt werden. Sämtliche Verpflichtungen und Verzichte, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns von künftigen Bauherren und deren Rechtsnachfolgern übernommen werden, auch wenn sie nicht dinglich gesichert sind, sind vollumfänglich zu berücksichtigen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.
- 12.2 Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) sind auch andere Dachformen zulässig.
Für Gebäude sind Dachneigungen von $23^\circ \pm 3^\circ$ zulässig.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial oder Holzschindeln zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versätze anzuordnen, Aufständereien mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur Firstrichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig.

PV- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

1.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 26° nur als Schleppgauben zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Ansichtshöhe (Schnittpunkt Dachhaut Haus bis Dachhaut Gaube) wird auf 1,25 m begrenzt.

1.5 Die Traufseite ist $1/5$ länger als die Giebelseite auszubilden.

1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.7 Quergiebel, Widerkehre und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

1.8 Dachüberstände sind mit mindestens 70 cm auszuführen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind bis max 0,90 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten und Stellplätze.

2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendraht, keine Stabgitterzäune) zulässig.

2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

2.4 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m hoch aufweisen. Thujahecken sind nicht zulässig.

2.5 Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung zulässig, jedoch nicht als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum oder mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum.

- 2.6 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen. Im Bereich des Flurkreuzes müssen Mauern einen Abstand von 3,0 m einhalten.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,5 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden. Die maximale Mauerhöhe beträgt 1,0 m.
- 3.3 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Grundstück in der Grundfläche max. bis zu 6 m² zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.

1. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

2. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich, auf § 906 BGB wird verwiesen. Arbeiten können witterungsbedingt auch am Wochenende und in den späten Abend- und frühen Morgenstunden stattfinden. Die Emissionen der benachbarten Hofstelle sind jederzeit zu dulden.

3. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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 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. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. In Bahnnähe ist eine Versickerung nicht möglich. Die technischen Anforderungen sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls wegen des Untergrundes oder der Bahnnähe nicht versickert werden kann, soll es in privaten Zisternen auf dem Grundstück zwischengespeichert und der Überlauf zur Niederschlagswasserkanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes abgeleitet werden. Wichtig ist dass die privaten Anlagen richtig gebaut und dann sorgfältig gewartet werden.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das Wasserversorgungsnetz des Verbandes entstehen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe wird seitens der DB AG nicht zugestimmt. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist zu sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

5. Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen der Straßen oder zu Sturzfluten in Hangbereichen kommen. Im Planungsgebiet muss mit Schicht- bzw. Grundwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen, bzw. auftriebssicher zu planen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrassenzugängen und dichte Rohrdurchführungen zu legen. Tiefgarageneinfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen geflutet werden kann. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass eine Dichtheit gegenüber wild abfließendem Wasser besteht.

Da mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muß, sind jegliche baulichen Maßnahmen untersagt, die den Nachbarn gebündelt Wasser zuleiten würden.

6. Altlasten und Schutzgut Boden

Die Untere Bodenschutzbehörde wird gebeten sich im Beteiligungsverfahren zu äußern ob altlastenverdächtige Ablagerungen im Geltungsbereich vorliegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen (Müllsammelstelle **M**).

8. Deutsche Bahn AG

8.1 Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe von Gleisen oder Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

8.2 Emissionen

Die Baugrundstücke liegen im Einflussbereich der Deutschen Bahn AG. Sämtliche hier betriebsbedingt auftretenden Geräusche sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. In der Umgebung der Bahnanlagen und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche jeglicher Art gegenüber der Deutschen Bahn AG und der Gemeinde werden ausgeschlossen. Für geeignete Schutzmaßnahmen gegen Emissionen sind die künftigen Bauherren selbst verantwortlich und müssen auch die Kosten hierfür tragen.

Abwehrmassnahmen sind nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein könnten, ausgeschlossen.

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	14.05.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach §2 Abs. 1	25.05.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.09.2018
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	12.10.2018
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	22.10.2018 bis 22.11.2018
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	22.10.2018 bis 22.11.2018
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	22.10.2018 bis 22.11.2018
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	26.11.2018
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	10.12.2018
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	12.10.2018
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	27.12.2018 bis 17.01.2019
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	27.12.2018 bis 17.01.2019
3. Billigungsbeschluss und Beschluss zur Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	18.03.2019
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	26.03.2019 bis 03.04.2019
Satzungsbeschluss	08.04.2019
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	_____
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	_____

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee