

Planstand: 26.09.2013,
geändert am 20.02.2014,
redaktionelle Änderung und
Satzungsbeschluss 25.06.2014

Stadt Gundelfingen a.d. Donau Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Mühlenweg"

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Satzung	
Bestandteile	Seite 6
Geltungsbereich	Seite 6
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 11
Hinweise und Empfehlungen	Seite 13
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 16
Anlagen zur Satzung	Seite 16
Begründung	
Anlass der Planung	Seite 17
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 17
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 17
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 18
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 19
Erschließung	Seite 20
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 21
Immissionsschutz	Seite 26
Denkmalschutz	Seite 26
Flächenbilanz	Seite 28
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 28
Kosten	Seite 28
Grünordnung	Seite 28

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d.Donau hat in der Sitzung vom 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen (§ 13 (3) Nr. 1 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2013 ist in der Zeit vom 16.10.2013 bis 18.11.2013 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2013 hat in der Zeit vom 16.10.2013 bis 18.11.2013 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2013, geändert am 20.02.2014, ist in der Zeit vom 02.05.2014 bis 16.05.2014 erneut öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2013, geändert am 20.02.2014, hat in der Zeit vom 02.05.2014 bis 16.05.2014 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d.Donau hat in der Sitzung vom 25.06.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2013, geändert am 20.02.2014, redaktionell geändert am 25.06.2014, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Gundelfingen a.d.Donau,
den

.....
Kukla, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB).
Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gundelfingen a.d.Donau,
den

.....
Kukla, 1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

Satzung

Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 91 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Mühlenweg“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Mühlenweg“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 26.09.2013, geändert am 20.02.2014, redaktionell geändert am 25.06.2014, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.Nr. 42, Gemarkung Echenbrunn, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 26.09.2013, geändert am 20.02.2014, redaktionell geändert am 25.06.2014.

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 200 m² bei Einzelhäusern
 - 100 m² bei Doppelhäusern
- je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,5 (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 (VG, als Höchstmaß)

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe: 6,8 m (als Höchstmaß)

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach: 9,0 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum oberen Abschluss des Daches (Dachfirst)

3.2.5 Höhe baulicher Anlagen: Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe: 3,5 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach: 7,5 m (als Höchstmaß)

3.3 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß:
höchstens 0,5 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

3.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fußweg) müssen Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen (Parzelle 2) errichtet werden.

3.6 Abstandsflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3.8 **Sichtdreiecke**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

3.9 **Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der Bereich entlang der Kirche am südwestlichen Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.

3.10 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Versickerung im Bereich der Geländekanten (Parzellen P 3-5 sowie Parzellen P 6-9):

Um eine Vernässung von Nachbargrundstücken durch Sickereinrichtungen auszuschließen, sollen diese Sickereinrichtungen einen Abstand von mindestens 20 m zu den Geländekanten im Nordwesten bzw. Westen (Parzellen P 3-5) sowie im Süden (Parzellen P 6-9) nicht unterschreiten.

3.11 **Baumpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Wendeplatz) sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige großkronige standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: H, 4xv., mB., StU 18-20

Innerhalb der Grün- und Verkehrsflächen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: H, 3xv., mB., StU 12-14

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je volle 500 m² ein mittel- bis großkroniger standortgerechte Laubbaum oder 3 Obstbäume gemäß Pflanzliste A bzw. C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.12 **Pflege | Unterhaltung**

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

3.13 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Satteldächer:
Dachneigung 15° - 52°

Walmdächer
Dachneigung 15° - 35°

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite je Hausseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Sie müssen zu den seitlichen und oberen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° nicht zulässig.

4.1.3 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer (DN > 5°) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

4.2 Stellplätze

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sog. „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.

4.3 **Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen**

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

4.4 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.10 vorzunehmen.

4.5 **Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Abgrabungen sowie Aufschüttungen mehr als 50 cm über das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße hinaus sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.6 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 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 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe sind zu dulden.

5.3 Hangsicherung

Bei Maßnahmen im Hangbereich (insbesondere bei den Parzellen P 3-5) ist sicherzustellen, dass die Stabilität des Hanges nicht gefährdet wird.

5.4 Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.5 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

5.6 **Entwässerung**

Auf Grund der Höhenlage können – vor allem für Kellergeschosse - Hebeanlagen erforderlich sein. Die Entwässerung ist im Vorfeld eines Bauvorhabens zu prüfen und gegebenenfalls mit dem Bauamt der Stadt Gundelfingen abzustimmen.

5.7 **Baugrund | Grund- und Oberflächenwasser**

Für den Planbereich wurde vom Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Gutachten Nr. 14K0022). Diesem Gutachten können Angaben zum vorhandenen Baugrund, insbesondere zu Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit, entnommen werden. Darüber hinaus werden jedoch folgende Hinweise gegeben:

Die genaue Lage des Grundwasserspiegels durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Durch die Einzelbauvorhaben kann je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu erforderlichenfalls ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller bei hohem Grundwasserstand wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangsichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-|Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Einsatz von Wärmepumpen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

5.8 **Altlasten**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodschV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen.

6 **In-Kraft-Treten der Satzung**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen,
26.09.2013, geändert am 20.02.2014, redaktionell geändert
am 25.06.2014

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Anlagen

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 4x verpflanzt,, mit Ballen, StU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzenliste C: Obstbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt,, mit Ballen, StU 12-14 cm

Obstbäume aus der Sortenliste des Landkreises Dillingen

Begründung

Anlass der Planung

Die Stadt Gundelfingen a.d.Donau beabsichtigt, im Bereich „Mühlenweg“ Wohngebietsflächen auszuweisen.

Anlass sind zahlreiche konkrete Anfragen nach Baugrundstücken in Gundelfingen sowie der Wunsch, diese im Zentrum des Ortsteils Echenbrunn anzubieten, um die langfristige Entwicklung des Ortsteiles zu stärken.

Das Plangebiet steht im Eigentum der katholischen Pfarrpfündestiftung „Maria Immaculata“, Echenbrunn, die das Gebiet erschließen und insbesondere auch einheimischen Interessenten anbieten will.

Wesentliche Ziele der Planung

- Kurzfristige Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ortsentwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes
- Stärkung der Entwicklung des Ortsteils Echenbrunn
- Entwicklung ortsräumlicher Qualitäten bei wirtschaftlicher Erschließung
- Angemessene bauliche Gestaltung im Ortskern

Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Großteil des Grundstücks Fl.Nr. 42, Gemarkung Echenbrunn. Der nordöstliche Bereich dieses Grundstücks ist im Geltungsbereich nicht enthalten. Er ist nicht Teil des durch die neue Erschließungsstraße entstehenden Quartiers, sondern vollständig dem „Mühlenweg“ zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Echenbrunn und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im fußläufig erreichbaren Umkreis findet sich die katholische Kirche, ein Kinderspielplatz sowie die Brenz.

Im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt der Mühlenweg an, über den das Plangebiet erschlossen werden kann. Im nördlichen und östlichen Bereich des Mühlenwegs finden sich landwirtschaftliche Anwesen, von denen jedoch nur noch ein Hof aktiv bewirtschaftet wird. Weiter östlich findet sich wiederum Wohnbebauung der Nachkriegszeit.

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes steht schließlich die katholische Pfarrkirche Maria Immaculata.

Das Gelände liegt auf einer Anhöhe oberhalb von Brenz und Donau und ist in sich leicht nach Südsüdwest geneigt.

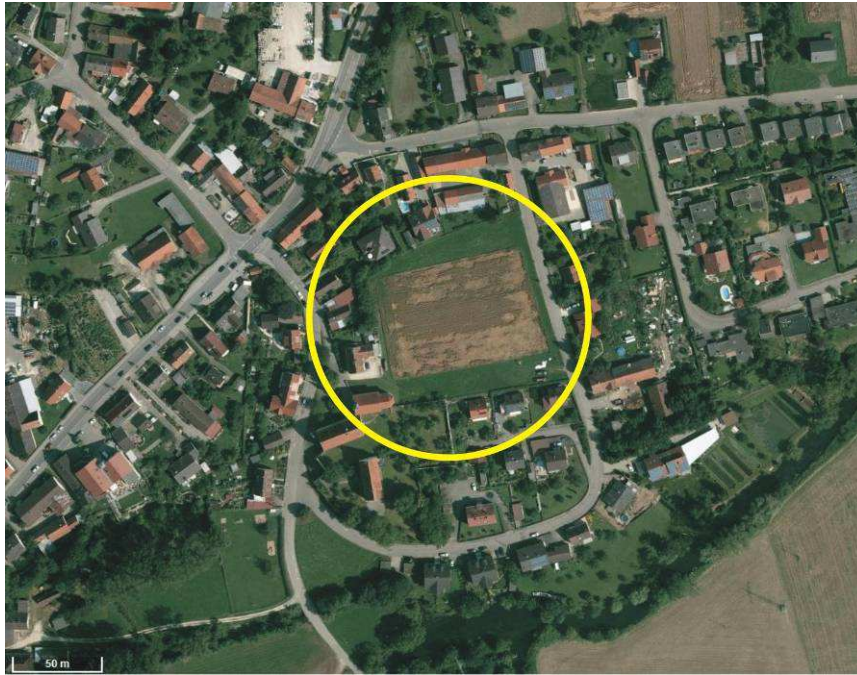


Abb. 1: Luftbild Plangebiet ohne Maßstab

Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Da der gesamte Geltungsbereich nur 9.033 m² umfasst, ist die Voraussetzung des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt (gesamte zulässige Grundfläche < 20.000 m²). Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen sind im Bereich des Plangebietes Mischgebietsflächen dargestellt, im weiteren Umgriff dagegen sowohl Mischgebiets- als auch Wohnbauflächen. Die Darstellung der Mischgebietsflächen basiert dabei im Wesentlichen auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen bzw. der Nutzung als Ackerfläche (Plangebiet).

Im unmittelbaren nördlichen und östlichen Anschluss an die Kirche sind außerdem Grünflächen dargestellt.

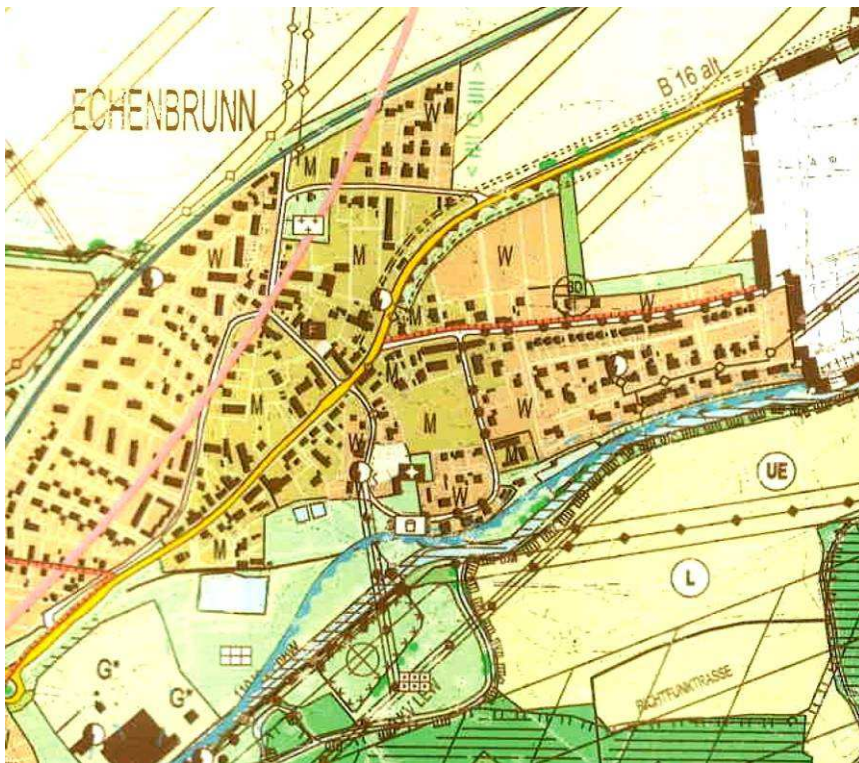


Abb. 2: Flächennutzungsplan Ausschnitt | ohne Maßstab

Gegenüber der Situation bei Erstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Situation jedoch verändert. Mittlerweile wird nur noch ein landwirtschaftlicher Hof (als Mischgebietsfläche südöstlich des Baugebietes dargestellt) betrieben. Gleichzeitig besteht in der Stadt Gundelfingen große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Das Plangebiet eignet sich hierzu zum Einen wegen der zentralen Lage in Echenbrunn sowie den topografischen und erschließungstechnischen Bedingungen sehr gut. Dabei kann auch dem seit Längerem gehegten Wunsch nach Wohnmöglichkeiten speziell im Ortsteil Echenbrunn Rechnung getragen werden. Beim Baugebiet handelt es sich um einen insgesamt sehr gut integrierten Standort, der keine weitere Zersiedlung nach außen bewirkt.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten anstehenden Änderung entsprechend berichtigt (§ 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Nutzungs- und Baukonzept

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entwickelt werden.

Dabei sollen im Wesentlichen Wohnhäuser mit ein oder zwei Wohneinheiten realisiert werden.



Abb. 3: Städtebaulicher Vorentwurf Maßstab 1:2.000

Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über den „Mühlenweg“ im Osten und eine neue Stichstraße. Diese mündet in einer Wendeschleife, die durch ihre Dimensionen auch für Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Straßenführung folgt dabei den topografischen Bedingungen, schafft einen interessanten Straßenraum und wirkt vermindern auf die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs.

Da die Straße nur der Erschließung der neuen Baugrundstücke selbst dient und somit nur mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird auf eine Differenzierung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer (Autoverkehr, Radfahrer, Fußgänger) verzichtet.

Entlang der Erschließungsstraße sowie im Zentralbereich der Wendeschleife werden zudem Stellplätze (etwa für Besucher) geschaffen. Die Flächen im Wendebereich können darüber hinaus aber auch für Kinderspiel und nachbarschaftlichen Kontakt (etwa für Quartiersfeste) genutzt werden.

Die Erschließungsflächen sollen dabei mit befahrbaren, aber differenzierten Belägen ausgeführt werden, um eine optische Gliederung zu gewährleisten (z.B. Asphalt kombiniert mit Pflaster und wassergebundener Decke, mit Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser v.a. im Bereich der Baumpflanzungen).

Von der kleinen Platzfläche gibt es schließlich noch eine Fußwegeverbindung nach Westen zu Kirche, Bushaltestelle, Spielplatz und weiter Richtung Brenz.

Im Einmündungsbereich der neuen Straße in den Mühlenweg werden Sichtdreiecke festgesetzt, um eine ungehinderte Sicht für den aus- und einfahrenden Verkehr zu gewährleisten. Die Sichtdreiecke berücksichtigen dabei die zulässige Geschwindigkeit auf dem Mühlenweg von 30 km/h (Schenkellänge 30 m nach RaSt 06).

Für die leitungsgebundene medientechnische Erschließung gelten die vorstehenden Ausführungen analog. Der Abwasserkanal kann dabei weitestgehend entsprechend des natürlichen Gefälles zum Mühlenweg geführt werden. Das Niederschlagswasser soll allerdings soweit als möglich nicht dem öffentlichen Abwasserkanal (Trennsystem) zugeführt, sondern versickert werden.

Die elektrische Erschließung erfolgt von den bestehenden Leitungsnetzen in der Vogteistraße über den neu geplanten Fußweg bei der Kirche zu den einzelnen Bauparzellen

Festsetzungskonzept Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen. So werden Konflikte – auch mit der in großen Teilen ebenfalls mit Wohnhäusern besetzten - Umgebung vermieden.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundfläche (GR) von 200 m² je Einzelhaus bzw. 100 m² je Doppelhaushälfte sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Für Garagen und Nebenanlagen können diese Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Zugleich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,5 festgesetzt.

Durch die Kombination von GR und GFZ wird zum Einen die Größe der einzelnen Gebäude auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt (GR | Gebäudehöhen). Zum Anderen wird aber auch eine zu hohe Dichte bei sehr kleinen Grundstückszuschnitten vermieden (GFZ). Auf die Forderung nach Mindest- oder Höchstgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne höherer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

Zulässig ist somit zum Beispiel ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Außenmaße 12,5 m x 16,0 m, zuzüglich Garage) auf einem 800 m² großen Grundstück.

Bei kleineren Grundstücksflächen reduziert sich die zulässige Gebäudegröße entsprechend.

Grundstück	Grundfläche GR	GFZ (bei 2 VG)
600 m ²	100 m ²	0,30
600 m ²	150 m ²	0,50
600 m ²	200 m ²	0,67 nicht zulässig
800 m ²	100 m ²	0,25
800 m ²	150 m ²	0,38
800 m ²	200 m ²	0,50
1.000 m ²	150 m ²	0,33
1.000 m ²	200 m ²	0,40
300 m ² (DH)	75 m ²	0,50
300 m ² (DH)	100 m ²	0,67 nicht zulässig
400 m ² (DH)	100 m ²	0,50

Abb. 4: Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung

Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhe einschließlich Dach, Höhenlage Fußboden Erdgeschoss) ermöglicht ein- oder zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtgröße in die Umgebung eingliedern.

Durch die Kombination aus maximalen Gebäudehöhen und Baugrenzen wird zudem sichergestellt, dass die jeweiligen Nachbargrundstücke ausreichend belichtet werden. Dies gilt insbesondere auch für das tiefer liegende Grundstück Fl.Nr. 38|5 nördlich der Parzelle P4 (siehe Abb. 7: Schnitt B-B).

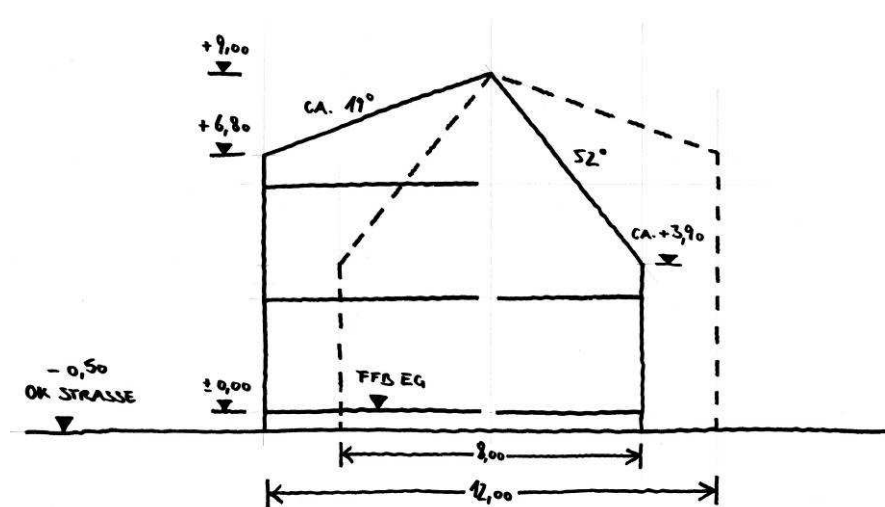


Abb. 5: Beispiele möglicher Gebäudequerschnitte Maßstab 1:200

Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig.

Für das Plangebiet wird zudem entsprechend der Umgebung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch einen kleinen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln. Entlang der Baugebietsränder wird ein größerer Abstand festgesetzt (5 m nach Süden sowie 7 m bzw. 10 m nach Norden und Westen). Denn die dort bereits vorhandene Bebauung findet sich zum Teil relativ nahe an den Grenzen (auf Grundstück Fl.Nr. 35 kann evtl. neue Bebauung angepasst werden). Durch den größeren Abstand wird selbst für die tiefer liegenden Grundstücke eine ausreichende Besonnung sicher gestellt (siehe Abb. 7). Außerdem wird dadurch auch eine ausreichende Entfernung zu den vorhandenen Geländekanten sicher gestellt und so mögliche unerwünschte Geländebewegungen durch Baumaßnahmen verhindert.

Aus Immissionsschutzgründen soll bei Parzelle 2 die Hauptnutzung (Wohnen) nur im westlichen Grundstücksbereich erfolgen. Deshalb wird hier eine Baugrenze mit größerem Abstand (5 m) zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Garagen dürfen nur innerhalb der - hierfür ausreichend groß bemessenen - Baugrenzen errichtet werden.

Bei den Parzellen P 1 und P 2 können Garagen auch im unmittelbaren Anschluss an die unbeplante Fläche im Nordosten zugelassen werden. Deshalb werden hier zusätzliche Flächen für Garagen zugelassen.

Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Fußweg) müssen diese Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Hierdurch wird eine gestalterische Kanalisierung dieser Wege sowie verkehrssicherheitstechnischen Gefahrenpunkte für und durch Fahrzeuge vermieden.

Um eine angemessene Gestaltung der Gebäude im Kern des alten Dorfes und in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewährleisten, aber auch gewisse gestalterische Freiheiten zu ermöglichen, werden Satteldächer (Dachneigung 15-52°) sowie Walmdächer (Dachneigung 15-35°) zugelassen.

Flachdächer und Pultdächer werden dagegen ausgeschlossen, da die geneigten Dächer eine wesentliche Voraussetzung für die Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen darstellt.

Für Garagen gelten geringere Anforderungen (Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches).

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.



Abb. 6: Lageplan Geländeschnitte A-A und B-B Maßstab 1:2.000

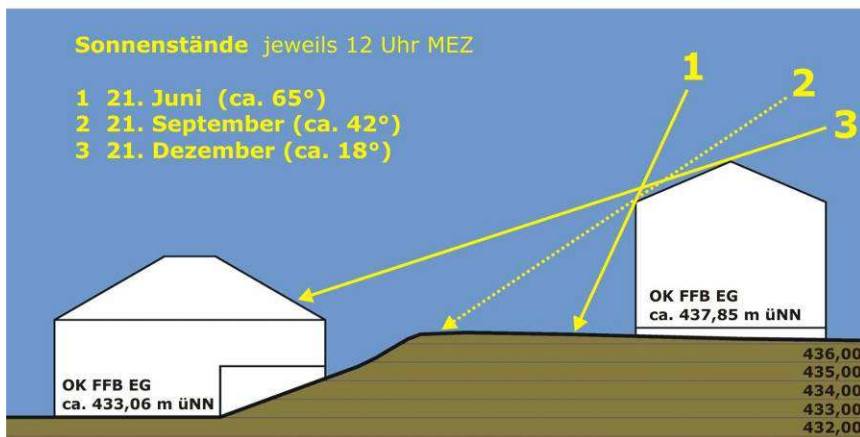
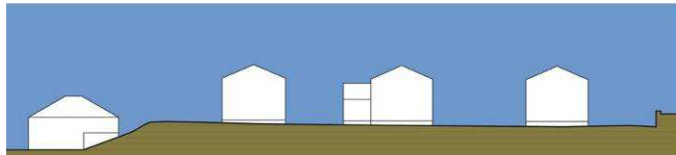
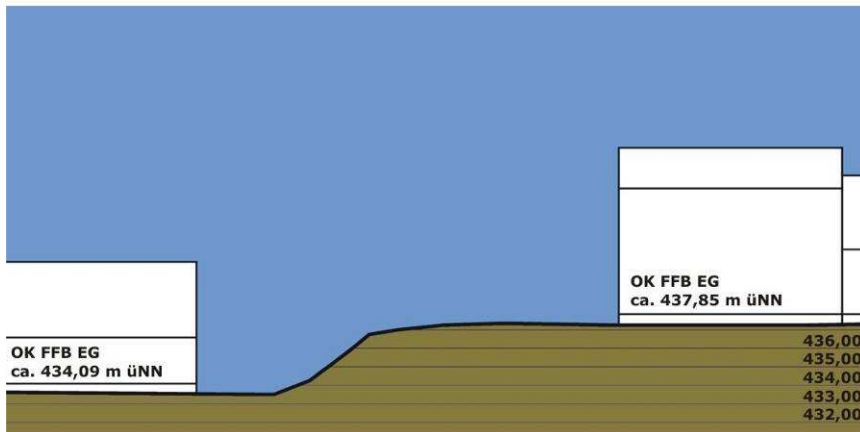
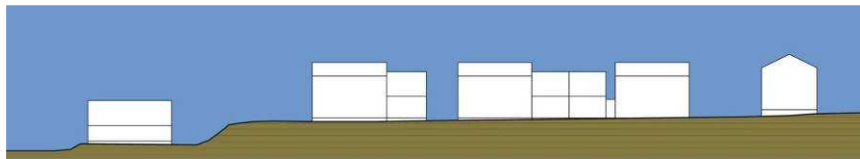


Abb. 7: Geländeschnitte A-A und B-B
je Maßstab 1:1.000 sowie Ausschnitt Maßstab 1:333

Beispiel-Neubauten (oben auf Plateau) jeweils mit maximal zulässigen Wand- und Frishöhen

Immissionsschutz

Unmittelbar östlich der Straße „Mühlenweg“ (Fl.Nr. 50) befindet sich ein noch aktiver Landwirt. Deshalb wird ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 50|2 im Nordosten des Planbereichs wird derzeit keine Tierhaltung betrieben. Allerdings möchte sich der Eigentümer die Option offen halten, in begrenztem Umfang wieder landwirtschaftlich tätig zu sein.

Um einen möglichen Konflikt mit der neuen Bebauung zu entschärfen, soll eine Wohnbebauung auf der Parzelle P 2 nur im westlichen Grundstücksbereich erfolgen (Abstand Baugrenze zur östlichen Grundstücksgrenze: 5 m).

Durch das Glockengeläut der Kirche entstehen Emissionen in einem für eine Dorfmitte üblichen Umfang.

Sonstige Emissionen im Umfeld des Planbereiches sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebietes finden sich kartierte Boden- und Baudenkmäler (Abb. 8 und 9). Um möglicherweise vorhandene Bodendenkmale im Baugebiet zu schützen, werden entsprechende Hinweise in die Satzung aufgenommen.



Abb. 8: Denkmale Quelle: BayernAtlas.de | Maßstab ca. 1:5.000



Abb. 9: Denkmale Quelle: BayernAtlas.de | Maßstab ca. 1:2.000

Flächenbilanz

Bauflächen WA	6.913,36 m ²	82,7 %
Straßenverkehrsflächen	1.121,34 m ²	13,4 %
Fußwege	148,30 m ²	1,8 %
Private Grünflächen	174,44 m ²	2,1 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	8.357,44 m ²	100,0 %

Die Sichtdreiecke im Bereich des „Mühlenwegs“ (außerhalb der neuen Erschließung) sind in der Flächenbilanz nicht enthalten.

Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet im Eigentum der katholischen Pfarrpfündestiftung steht, die das Gebiet selbst erschließen will.

Kosten

Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens und der Erschließungsmaßnahmen werden durch die katholische Pfarrpfündestiftung getragen. Entsprechende Regelungen erfolgen mittels eines städtebaulichen Vertrages. Der Stadt Gundelfingen entstehen durch die Ausweisung der Bauflächen somit keine Kosten.

Grünordnung

Baumpflanzungen im Straßenraum dienen neben der Gestaltung des öffentlichen Raums auch der kleinklimatischen Verbesserung.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet die Grundwasserneubildung und entlastet zugleich das öffentliche Abwassernetz, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Die Grünfläche im Umfeld der Kirche sichert die Sicht auf die Kirche (Denkmalschutz) und bietet zugleich die Möglichkeit, einen Fußweg zu integrieren.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird im Übrigen entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf eine detaillierte Betrachtung des Eingriffs in den Naturhaushalt, auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie sonstige Informationen und Erklärungen gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet.