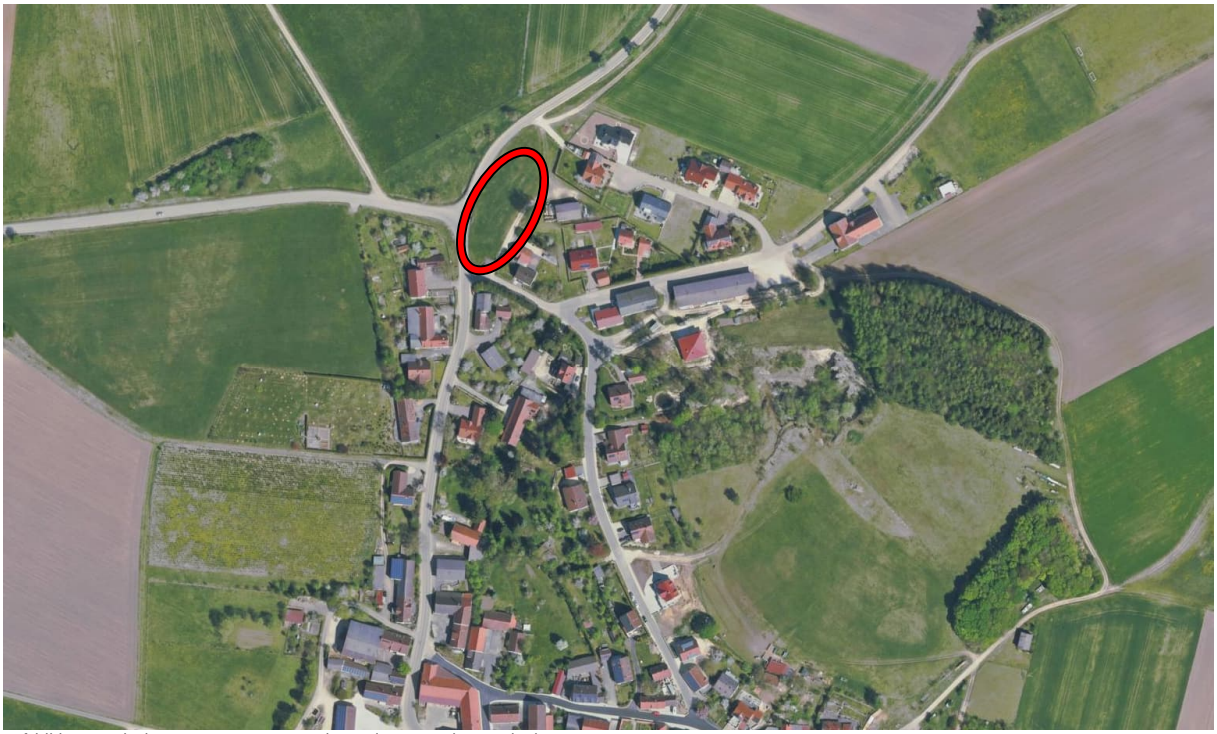
# Gemeinde Forheim

## Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## „Salzberg West“



Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayern Viewer plus)

*Das Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13bBauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB*

**Anerkannt:** **Gemeinde Forheim** 20.10.2022

.....

**Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister**

*Gefertigt:* *HPC AG Harburg (Schwaben)*

*Dipl. Ing. Michael Jeltsch*
*Stadtplaner / Landschaftsarchitekt*

*Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller*
*Landschaftsplanerin*

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

*Plandatum:* *19.10.2022*

Inhalt

I. Verfahrensvermerke

II. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

III. Textteil

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

B: Örtliche Bauvorschriften

C: Hinweise

IV. Begründung

## VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| LAND: FREISTAAT BAYERN<br>KREIS: DONAU-RIES<br>GEMEINDE: FORHEIM<br>BEZEICHNUNG: **„Salzberg West“**<br><br>bestehend aus:<br>1. Bebauungsplan Planzeichnung<br>2. Textliche Festsetzungen<br>3. Begründung | Entwurf gefertigt: 22.04.2022<br><br>Zuletzt geändert am: **19.10.2022**<br><br>HPC AG<br>Dipl.-Ing. Michael Jeltsch<br>Nördlinger Straße 16<br>86655 Harburg |
| **Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 BauGB<br><br>gefasst am 17.08.2022 und im Amtsblatt Nr. 54<br>bekannt gemacht am 30.08.2022<br><br>Forheim, den 31.08.2022<br><br>Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister | **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB<br><br>gefasst am 19.10.2022<br><br>Forheim, den 20.10.2022<br><br>Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister |
| **Öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB<br><br>Durchgeführt vom 06.09.22 bis 07.10.22<br><br>Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB<br>am 30.08.22 im Amtsblatt Nr. 54<br><br>Forheim, den 31.08.22<br><br>Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister | **In Kraft getreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB<br><br>Durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 77<br><br>am 11.11.2022<br><br>Forheim, den 12.11.22<br><br>Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister |
| | **Aufgestellt / Ausgefertigt**<br><br>Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.10.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.<br><br>Forheim, den 21.10.2022<br><br>Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister |

# Planzeichenerklärung

## A1 BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

## A2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB + §16-21 BauNVO)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| II | 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig | E/D | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| I+D | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) | SD | Satteldach |
| 0,4 | Grundflächenzahl (als Höchstmaß) | WD | Walmdach |
| (0,7) | Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß) | VPD | versetztes Pultdach |

## A3 NUTZUNGSSCHABLONE *(§ 16 BauNVO)*

Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
Bauweise | nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig
-Dachform/Dachneigung
-Höchstmaß Wand- und Firsthöhe = siehe textliche Festsetzungen

## A4 BAUWEISE, BAUGRENZEN *(§ 9 Abs.1, Nr. 1 und 2 BauGB + § 22+23 BauNVO)*

**o = offene Bauweise**

**Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**Baugrenze für Gebäude**

**nicht überbaubare Grundstücksfläche**
**überbaubare Grundstücksfläche**
**Baugrenze für Gebäude und Garagen**

## A5 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE

ÖG — **Öffentliche Grünfläche "Baugebietseinbindung"**

PG — **Private Grünfläche**

**Pflanzgebote (Baum zu pflanzen)**

## A6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

## A7 ZEICHNERISCHE HINWEISE

**vorgeschlagene Gebäudeanordnung**

29 **Flurstücksnummen**

② **Parzellennummer**

▲ **vorgeschlagene Einfahrt / Zufahrt**

## I Verfahrensvermerke

**LAND:** FREISTAAT BAYERN
**KREIS:** DONAU-RIES
**STADT:** FORHEIM
**BEZEICHNUNG:** "Salzberg West"

bestehend aus:
1. Bebauungsplan Planzeichnung
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung

**Entwurf gefertigt:** 22.04.2022
**zuletzt geändert am:** 19.10.2022

**HPC AG**
Dipl.-Ing. Michael Jeltsch
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg / Schwaben

**Aufstellungsbeschluss** gem. § 2 BauGB
gefasst am 17.08.2022 und im Amtsblatt Nr. 54
Bekannt gemacht am 30.08.2022
Forheim, den 31.08.2022
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

**Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB
gefasst am 19.10.2022
Forheim, den 20.10.2022
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB
Durchgeführt vom 05.09.2022 bis 07.10.2022
Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
am 30.08.22 im Amtsblatt Nr. 54
Forheim, den 31.08.2022
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

**In Kraft getreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 77
am 11.11.2022
Forheim, den 12.11.2022
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

**Erneuter Billigungsbeschluss** gefasst am ..... und
**Erneute Öffentliche Auslegung** nach § 4a Abs. 3 BauGB
Durchgeführt vom ..... bis .....
Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
am ..... im Amtsblatt Nr. .....
Forheim, den .....
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

**Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.10.22 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Forheim, den 21.10.2022
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

# Gemeinde Forheim
# Bebauungsplan
# "Salzberg West"

## M 1 : 500

Plandatum 19.10.2022

Auftraggeber:
**Gemeinde Forheim**
**Kirchplatz 5**
**86735 Forheim**

Planverfasser:
HPC
Für die Umwelt. Für die Menschen.
HPC AG
Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Salzberg West“ der Gemeinde Forheim, Landkreis Donau-Ries

## und Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:**

Die Gemeinde Forheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie des 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist den Bebauungsplan „Salzberg West“.

## SATZUNG

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der HPC AG ausgearbeitete Planzeichnung zum Bebauungsplan „Salzberg West“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:500) in der Fassung vom 19.10.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

### § 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

### § 3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 und von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird abgesehen.

### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.1 BauGB)
In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**A1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

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

1.2 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen festgelegt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, etc.) ist unverbindlich.

Die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt.

**A2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet gilt GRZ = 0,4 als Obergrenze.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet gilt GFZ = 0,7 als Obergrenze.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Bei Häusern mit einer Dachneigung von 30° bis 48° muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II = I + D).

2.4 Oberkante Fertigfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) Erdgeschoss darf maximal 0,8 m höher als die Höhe der Erschließungsstraße im Süden liegen.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 und 22 BauNVO)

*Wandhöhe*

Als Wandhöhe gilt das Maß der Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Für I + D gilt: Wandhöhe = 4,3 m (als Höchstmaß)

Für II gilt: Wandhöhe = 6,3 m (als Höchstmaß)

*Firsthöhe*

Die Firsthöhe entspricht der Gesamthöhe des Gebäudes. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).

Die maximale Firsthöhe entspricht der maximal zulässigen Gesamthöhe und wird mit 9,2 m (als Höchstmaß) festgesetzt.

2.6 Zulässige Haustypen

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**A3 Nutzungsschablone** (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in einer Nutzungsschablone dargestellt.

**A4 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ist nicht zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Innerhalb des Räumlichen Geltungsbereichs sind Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

**A6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

**A7 Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

**A8 Grünordnung / Öffentliche und Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseinbindung“ ausgewiesen. Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortheimischen Baumarten oder Hochstamm - Obstgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Unternutzung erfolgt als extensiv gepflegtes Dauergrünland (blütenreiche Mähwiese).

8.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortheimischen Laubbäumen oder Obstbaum - Hochstämmen (siehe Pflanzenauswahl, Punkt 8.4) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten / Pflanzgeboten kann bei Bedarf innerhalb der festgesetzten Grünflächen lagemäßig geringfügig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind bei der Wahl der Baumart und des Pflanzstandorts zu beachten.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig (siehe Pflanzenauswahl Punkt 8.4) gleichwertig zu ersetzten. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen fertiggestellt sein.

8.4 Pflanzenauswahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste A: Bäume I. Ordnung

Mindestqualität: 4 x verpflanzt mit Ballen;
Mindestgröße: Stammumfang in 1,0 m Höhe 18 – 20 cm

| | | |
|---|---|---|
| Arten: | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| | Quercus petraea | Traubeneiche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Pflanzenliste B: Bäume II. Ordnung

Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Ballen;
Mindestgröße: Stammumfang in 1,0 m Höhe 12 – 14 cm

| | | |
|---|---|---|
| Arten: | Acer campestre | Feldahorn |
| | Betula pendula | Birke |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Sorbus aria | Mehlbeere |
| | Obstbäume nach Wahl (nur Hochstämme) | |

**A9 Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung uneingeschränkte Geltung haben.

**A10 Zeichnerische Hinweise:**

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise zur Herkunft der digitalen Plangrundlage, zur Darstellung bestehender und geplanter Gebäude und Grundstücksgrenzen gegeben.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

### B1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO.

### B2 Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)

2.1 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung:

Gebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Dachdeckungen zu errichten. Begrünte Dächer sind zulässig.

Zulässige Dachformen und Dachneigungen:

Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° - 48°

versetzte Pultdächer (VPD) mit einer Dachneigung von 15° - 30°

Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15° - 30°

Bei Doppelhäusern sind für aneinander angebaute Häuser dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig (gemessen senkrecht zur Dachfläche).

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln darf nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

Der First, bzw. der Ansatzpunkt von Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel müssen mindestens 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.3 Gestaltung von Fassadenflächen

Auffallende unruhige Putzstrukturen, grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie und spiegelnde Oberflächen und reflektierende Materialien sind für die Gestaltung von Fassaden nicht zulässig.

### B3 Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen gem. Art. 81 Abs. 1 Punkt 2 BayBO

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.

### B4 Gestaltung von Einfriedungen gem. Art. 81, Abs. 1, Pkt. 5 BayBO

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Als Einfriedungen sind auch Hecken zulässig, jedoch keine Koniferenhecken. Für lebende Einfriedungen (Hecken) sind nachbarrechtliche Grenzabstände (u.a. „Grenzabstand von Pflanzen“ Art. 47 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) zu beachten.

## B5 Gestaltung der unbebauten Flächen gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 4 BayBO

5.1 Stellplätze

Vor den Garagen sind Stellplätze vorzusehen.

Je Wohneinheit größer als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, etc. sind wasserdurchlässige Materialen zu bevorzugen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und als dauerhaft zu unterhalten. Vegetationslose Steingärten und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

5.3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen sind nur bis 1,0 m über das natürlich anstehende Gelände zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 an das bestehende Gelände anzugleichen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

## B6 Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern, wobei ein Notüberlauf an den gemeindlichen Kanal zugelassen wird.

Das Niederschlagswasser von Dächern ist über eine Retentions-Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsraum je angefangene 100 m² Dachfläche zu sammeln. Über einen gedrosselten Ablauf wird das Dachflächenwasser mit einem Drosselabfluss von 0,15 – 0,20 l/s pro 100 m² Dachfläche zeitverzögert und in gleichbleibender Menge in den gemeindlichen Kanal eingeleitet.

Bei einer Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung muss die Zisterne ein zusätzliches Volumen bieten.

## B7 Stationär betriebene haustechnische Anlagen:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen (in Wohngebäuden, Garagen, Nebengebäuden oder unter Schallschutzhauben) zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## C HINWEISE

### C1 Hinweis zum Auffinden von Bodendenkmälern

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 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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

### C2 Hinweis auf Immissionen und Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen). Diese sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Durch die Kreisstraße DON 1 entsteht laut der Zählung der Verkehrsbelastung von 2015 ein geringer Emissionspegel.

Es ist vorgesehen, die Ortsdurchfahrt nach Norden (nordwestlich der geplanten Bebauung) zu verlegen. Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden voraussichtlich eingehalten.

Den Bauherren wird empfohlen, die bestehenden Emissionspegel zu berücksichtigen und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

### C3 Hinweise auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen

Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:

a) uneingeschränkte Anerkenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften. Kenntnisnahme der Hinweise sowie der Begründung.

b) Haftungsausschluss der Gemeinde Forheim für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

### C4 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

### C5 Hinweise zum Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt (§7 Abs.2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§44 Abs.1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor

allem in der jährlichen Brutsaison vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. Unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme muss geprüft werden, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z.B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten.

**C6 Hinweise zum Baugrund / Grundwasser / Anlage von Kellern**

Für Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens dringend empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

**C7 Hinweise zum Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

**C8 Hinweis zum Auffinden von künstlichen Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä.**

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

**C9 Hinweis auf geogene Bodenbelastungen**

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

**C10 Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWAA138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

**C11 Hinweis zur Entsorgung von verschmutztem Niederschlagswasser**

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 zu für Niederschlagswasser 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.

**C12 Hinweis auf Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser:**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**C13 Hinweis zum Schutz von Trinkwasserleitungen**

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0 m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der Bayerischen Reiswasserversorgung zu treffen.

**Gemeinde Forheim**
**Landkreis Donau-Ries**
**Freistaat Bayern**

# Bebauungsplan
## mit integriertem Grünordnungsplan
# „Salzberg West“

# *Begründung*

**Anerkannt:** **Gemeinde Forheim** 20.10.2022

**Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister**

**Gefertigt:** **HPC AG Harburg (Schwaben)**


**Dipl. Ing. Michael Jeltsch**
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

**Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller**
Landschaftsplanerin

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag


**Plandatum:** **19.10.2022**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 571Einwohner (Ortsteil Forheim 330 Einwohner und Aufhausen 241 Einwohner). Aktuell besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen im OT Aufhausen. Speziell auf Flurstück 29 Gemarkung Aufhausen möchte ein benachbarter, ortsansässiger Bürger bauen.

Das geplante Baugrundstück stellt eine städtebaulich geeignete Abrundung der bestehenden Ortslage dar. Um ein Baurecht für dieses Grundstück zu ermöglichen, stellt die Gemeinde Forheim den Bebauungsplan „Salzberg West“ auf. Aufgrund der Grundstücksgröße sollen 2 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Hilfe der Flächenmanagement Datenbank der LfU wurden zur Vermeidung von Flächenbedarf und zur vorrangigen Umsetzung der Innenentwicklung Planungsalternativen geprüft. Im Ergebnis stehen keine öffentlichen Flächen zu Verfügung, welche aktuell für eine Innenentwicklung genutzt werden können. Bei den ermittelten potentiell geeigneten privaten Flächen im Ort besteht keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer.

Das Plangebiet „Salzberg West“ grenzt nordwestlich an die Ortslage von Aufhausen (nicht beplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) an. Im Norden befindet sich die Wohnbaugebiete „Am Lagerhaus“ und „Salzberg West“. Im Westen verläuft die Kreisstraße DON 1.

*Abb. 1: Lage des bestehenden Baugebietes „Am Lagerhaus“ und des geplanten Baugebiets „Salzberg West“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ergänzt von HPC*

Das Baugebiet wird über die Straße „Am Salzberg“ durch eine Stichstraße von Süden her erschlossen. Hier besteht bereits ein Feldweg und die Erschließung des Gebäudes „Am Salzberg 1“. Mit dem Bebauungsplan „Salzberg West“ werden insgesamt 2 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Flächengröße von insg. ca. 2.000 m² geschaffen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Forheim soll die Entwicklung zweier Wohnhäuser als Abrundung der bestehenden Ortslage ermöglicht werden. Dabei soll der dörfliche Charakter im Wohnquartier beibehalten werden und der Ortsrand naturnah gestaltet werden.

Durch Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume wird das Plangebiet harmonisch in die umgebende Landschaft eingefügt.

## 2. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des OT Aufhausen der Gemeinde Forheim und umfasst eine Teilfläche von Flurstück 29 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend den bestehenden Flächennutzungen, den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, dem bestehenden Bauflächenbedarf und einer angemessenen Erschließung und Ortsrandeingrünung abgegrenzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung des Bebauungsplans „Salzberg West“ zu entnehmen.

*Abb. 2: Lage der Flurnummer 29 des geplanten Baugebiets „Salzberg West“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)*

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Im Gemeindegebiet Forheim besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven gedeckt werden kann. Aufgrund eines unzureichenden Angebots an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt das Baugebiet „Salzberg West“ in Betracht. Für das Baugebiet „Salzberg West“ spricht, dass der Standort an ein bereits bestehendes Wohnbaugebiete anschließt, die bestehende Ortslage abrundet und für eine Bebauung unmittelbar verfügbar ist. Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets „Salzberg West“ ist für die Gemeinde Forheim technisch gut und wirtschaftlich sinnvoll zu bewältigen.

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Salzberg West“ erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“: *„Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnut-*

*zungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“*. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,3 ha. Die Wohnbaufläche umfasst ca. 0,2 ha, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), wonach maximal 1,0 ha überbaut werden dürfen, ist somit erfüllt.

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ erfüllt die genannten Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB. Da für den §13b BauGB die Regelungen für den „Bebauungsplan der Innenentwicklung" (§13a BauGB)" entsprechend gelten, kann auf Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung und Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Der §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung" bezieht sich wiederum zum erheblichen Teil auf den §13 BauGB "Vereinfachtes Verfahren". Demnach kann in vorliegendem Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 – BauGB verzichtet und die förmliche Beteiligung nach §§3 (2) und 4 (2) BauGB verkürzt durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt bei vorliegendem Bebauungsplan nach §13b BauGB rechtskonform vor dem 31.12.2022 (förmliche Einleitung des Planaufstellungsverfahrens). Beim Verfahren nach §13b BauGB ist zu beachten, dass wegen der Terminierung des Satzungsbeschlusses auf 31.12.2024 in Satz 2 eine Baugenehmigung gemäß sog. Planreife nach §33 BauGB nicht erteilt werden kann.

Auch wenn die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans entfällt, ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert. Die Gestaltung der Ortsränder bleibt wichtiges städtebauliches Ziel. Die Naturschutzbehörde ist zu den Belangen des Arten- und des Landschaftsschutzes am Verfahren zu beteiligen.

Auch der Bebauungsplan nach §13b ist als Teil einer geordneten räumlichen Entwicklung grundsätzlich aus der übergeordneten Planung zu entwickeln und in diese zu integrieren. Die Belange der Regionalplanung sind bei der Planaufstellung nach §13b BauGB zu berücksichtigen.

Die geplanten Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 3). Damit kann dieser Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang ohne Planänderungsverfahren berichtigt. Das städtebauliche Ziel zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird auf der Fläche durch Anlage von Baumreihen und Obstbaumwiesen berücksichtigt.

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

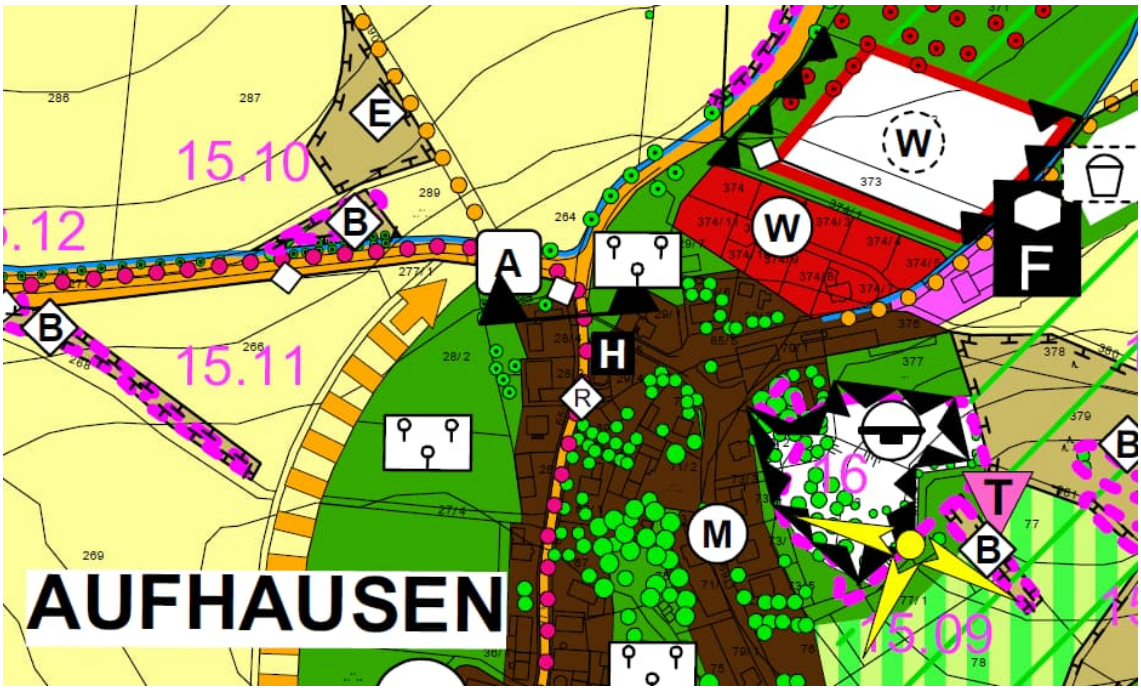



*Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Forheim in der Fassung vom 18.03.2008; Flurstück 29 ist z.T. als „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ ausgewiesen.*

### 3.2. Immissionsschutz, Emissionsschutz

Die westlich vorbeiführende Kreisstraße DON 1 hat ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 728 KFZ-Gesamtverkehr pro Tag[1] (Schwerverkehr: 40 KFZ pro Tag) was auf einen vergleichsweisen geringen Emissionspegel hindeutet. Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden durch die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrt voraussichtlich eingehalten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Straße sind nicht vorgesehen. Angrenzende Grundstücke wurden auf den Emissionspegel hingewiesen, Immissionen sind ggf. durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit entsprechenden Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

### 3.3. Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB) sind zu beachten. Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden einzuhalten.

Die geplanten Bauflächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Neben den Bauflächen entstehen private und öffentliche Grünflächen zur Baugebietseingrünung mit einer Baumreihe entlang der Kreisstraße sowie die Anlage einer Streuobstwiese.

Aufgrund der begrenzten Fläche und deren Zuschnitt, der angrenzenden Kreisstraße und der exponierten Lage am Ortsrand lässt sich an dieser keine dichtere, flächensparendere Bebauung verwirklichen.

### 3.4. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Daher ist die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

---

[1] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Verkehrsmengenkarte 2015 (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de)

Dennoch werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen z.B. durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets und zur landschaftlichen Einbindung sowie Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen umgesetzt.

### 3.5. Wasserrecht

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich. Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) nicht herangezogen werden kann.

### 3.6. Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite) sichergestellt.

### 3.7. Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler oder sonstige dem Denkmalschutz unterliegende Flächen oder Objekte.

## 4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ gliedert sich in einen Textteil mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung sowie einer Begründung. Die textlichen Festsetzungen / Satzung des Bebauungsplanes wurde in folgende drei Teile gegliedert:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BauGB)
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise

Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB sind aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

## 5. Tangierende sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen der Gemeinde, welche das Vorhaben tangieren oder zu sonstigen Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

## 6. Beschreibung der Planinhalte

### 6.1. Art der Nutzung

Der Bebauungsplan „Salzberg West“ weist ein ***Allgemeines Wohngebiet*** gemäß § 4 BauNVO, ergänzende ***private und öffentliche Grünflächen*** sowie die für die Erschließung des Wohngebiets erforderlichen ***öffentlichen Verkehrsflächen*** aus. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

<u>Öffentlicher Verkehr</u>

Die ***Verkehrserschließung*** des Baugebiets erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Am Salzberg“ und der anschließenden Sackgasse mit Wendemöglichkeit Richtung Norden.

<u>Landwirtschaftlicher Verkehr</u>

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation, das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten.

Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen zur Baugebietseingrünung festgelegt. Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Streuobstwiese angelegt.

Private Grünflächen

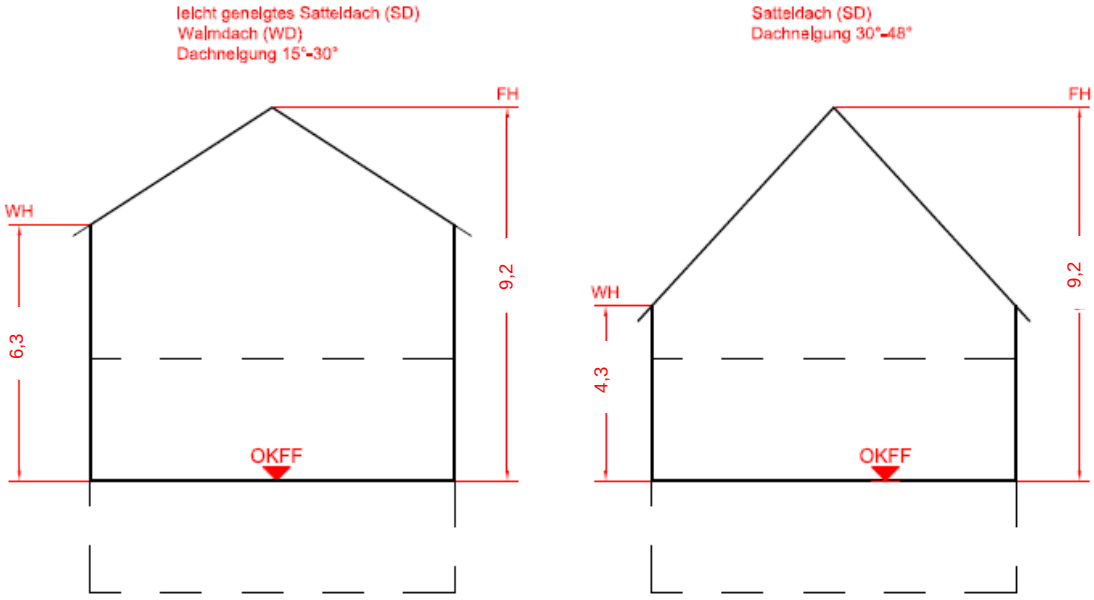
Es werden private Grünflächen zur Baugebietseingrünung festgelegt. Entlang der Kreisstraße wird eine Baumreihe angelegt.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Wohngebiet am Ortsrand von Aufhausen befindet und sich an die bereits bestehende Bebauung anpassen soll (bestmögliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild), wird die maximal zulässige ***Zahl der Vollgeschosse*** auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt. Bei Häusern mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

Zudem erfolgt aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand eine ***Höhenbeschränkung*** der Gebäude, bei II=I+D ist die maximale Wandhöhe 4.3 m und bei II ist die maximale Wandhöhe 6,3 m. Die Firsthöhe von maximal 9,2 m ist für alle Wohngebäude gleich.

Die Unterscheidung bei der Zahl der Vollgeschosse nach Grad der Dachneigung trägt dazu bei, dass die Proportionen der Gebäude sich harmonisch an die bestehende Bebauung anschließt und maßstäblich verträgliche Baukörper mit unterschiedlichen Dachneigungen am Ortsrand entstehen.



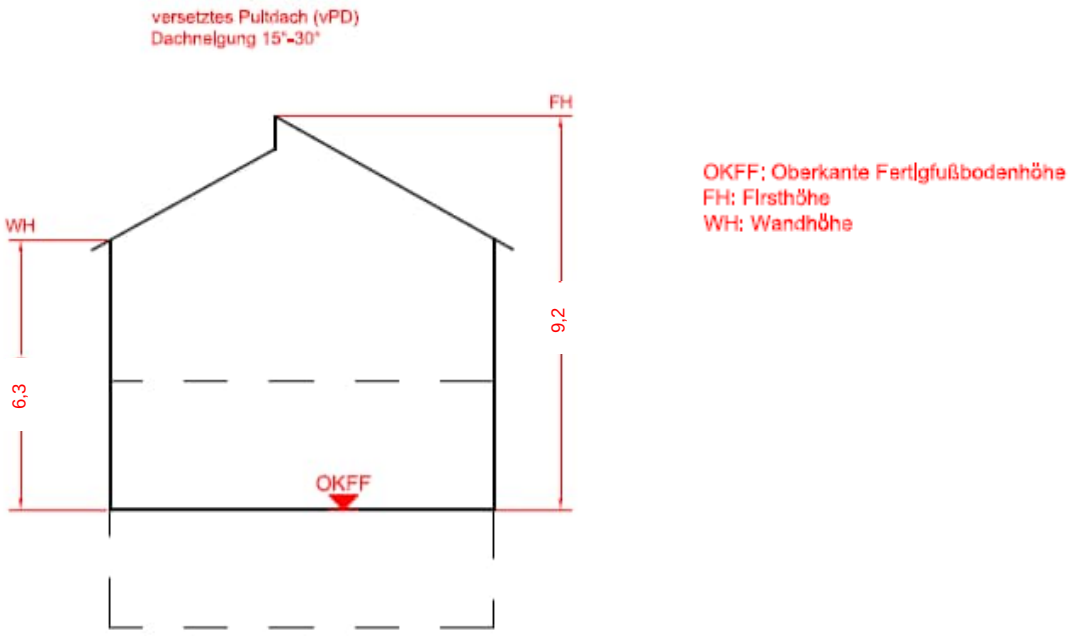



*Abb. 4: Übersicht über das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Salzberg West“*

Die Höhenbeschränkungen sind jeweils auf die Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bezogen. Die maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände bleibt dadurch weitgehend erhalten.

Die ***Grundflächenzahl*** wird auf 0,4 (40 % der überbaubaren Fläche dürfen tatsächlich überbaut werden) festgesetzt. Die Beschränkung der maximal zulässigen GFZ orientiert sich am Bestand, erfolgt zur Wahrung des bestehenden Ortscharakters und gewährleistet ein gesundes Wohnumfeld mit einer guten Durchgrünung des Gebiets.

Die ***Geschossflächenzahl*** wird auf 0,7 festgesetzt, da eine möglichst dichte Bebauung den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht. Eine maximale Ausnutzung der zulässigen Geschossflächenzahl mit 0,8 wurde jedoch nicht gewählt, um die daran gekoppelte vorgeschriebene Löschwasserbereitstellung (Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) im Baugebiet über die Trinkwasserversorgung gewährleisten zu können. Die Trinkwasserversorgung kann für das Baugebiet eine für das Gebiet mit GFZ 0,7 ausreichende Löschwassermenge von 48 m³/h bei 1,5 bar zur Verfügung stellen. Eine Festsetzung der GZ auf einen Wert von über 0,7 würde die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m³/h erfordern. Eine Bemessung der Trinkwasserversorgungsanlage für diesen Löschwasserbedarf könnte zu einer erheblichen Überdimensionierung führen. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. von unzulässigen Verkeimungen.

Die Bebauung erfolgt in ***offener Bauweise***, d.h. die einzelnen Bauwerke (Einzelhäuser und Doppelhäuser) werden entsprechend dem Gebietscharakter mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen.

## 6.3. Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücke

Die überbaubare Fläche wird durch ***Baugrenzen*** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße entsprechend dem ortsüblichen Charakter eines Wohngebiets eingehalten wird. Garagen sind innerhalb der Baufester zu errichten, um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und um Raum für private Stellflächen vor den Garagen sicherzustellen.

## 6.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der ***Anzahl der Wohneinheiten*** auf maximal 2 Wohnungen / Wohngebäude entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Bebauungsplans ein Wohngebiet entsprechend der örtlichen Baukultur mit lockerer Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und entsprechend kleineren Gebäuden zuzulassen. Eine größere Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude würde dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

## 6.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Bayerische Rieswasserversorgung.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über eine Entwässerung im Trennsystem.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. wird dem Regenwasserkanal zugeführt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Betreiber ist die EnBW-Ostwürttemberg Donau Ries AG ODR.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung ist sichergestellt.

Abfälle

Die Entsorgung ist durch den Abfall-Wirtschafts-Verband Nordschwaben (AWV) sichergestellt. Die Müllabfuhr erfolgt durch den nordschwäbischen Abfallwirtschaftsverband.

## 6.6. Grünordnung / öffentliche und private Grünflächen

Das Baugebiet wird durch ***öffentliche Grünflächen*** in die Landschaft eingebunden. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Zur Ortsrandeingrünung können auch Obstbäume gepflanzt werden.

Zusätzlich werden ***private Grünflächen*** entlang der Kreisstraße ausgewiesen. Hier ist eine Bepflanzung zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets herzustellen.

Bei den Festsetzungen der ***Pflanzgebote*** aus Pflanzliste B wird festgesetzt, dass Obstbäume „als Hochstamm“ zu pflanzen sind. Nur Hochstämme können ab einem gewissen Alter auch ökologische Funktionen (z. B. Bildung von Baumhöhlen) erfüllen.

## 6.7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung ist bei Bebauungsplänen gemäß 13b BauGB nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Januar 2022 eine überschlägige Ortsbegehung durchgeführt. Die Flächen sind aufgrund ihrer Nutzung, Ausstattung, Größe und Lage nicht als Lebensraum für streng geschützte Arten geeignet. Auch für bodenbrütende Vogelarten sind die Flächen aufgrund der bestehenden Kulissenwirkung und geringen Flächengröße nicht als Fortpflanzungsfläche geeignet. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Biotopstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann deshalb abgesehen werden. Die Bestandserfassung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

## 7. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Dennoch ist die Eignung des Baugrunds vom Bauherrn vorab eigenverantwortlich zu prüfen.

## 8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gem. Ziffer B1 bis B6)

Zur Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen und von unbebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Wohngebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Als Dachformen werden neben den ortsüblichen Satteldächern (SD) auch Versetzte Pultdächer (VPD) und Walmdächer (WD) zugelassen. Weitere Dachformen sind nicht zulässig, da diese dem bestehenden Charakter der Gemeinde widersprechen.

Die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen von 30° - 48° bei SD sowie 15° - 30° bei VPD und WD wurde vorgenommen, um die Proportionen der Gebäude gemäß der örtlichen Baukultur zu gestalten und in angemessen das dörfliche Umfeld einzufügen.

Bei Dachdeckungen sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Farben zulässig, da sich diese Farbetöne ins Ortsbild einfügen und den Bauherren eine möglichst große Auswahl bieten.

Neben Sonnenkollektoren werden auch Photovoltaikanlagen erlaubt, wenn sie dachparallel angeordnet sind und aufgeständerte Anlagen eine Höhe von 0,8 m ab OK Dach nicht überschreiten. Beides sind Möglichkeiten zur alternativen Wärme- bzw. Energiegewinnung und ihre Verwendung trägt zum Klimaschutz bei.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nur auf ein Drittel der Gebäudelänge zulässig, da größere Dachaufbauten und Dacheinschnitte überproportioniert und störend auf das Gesamtensemble wirken würden.

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben RAL 1026 (leuchtgelb), 2005 (leuchtorange), 2007 (leuchthellorange), 3024 (leuchtrot) und 3026 (leuchthellrot) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss von extremer Farbgebung, welche städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleistet wäre. Städtebaulich gewünscht sind helle Farbtöne in gebrochenem Weiß oder erdfarbenen Pastelltönen mit matter. Grelle Farbtöne und Farben mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig, da sich diese nachteilig auf das Ortsbild auswirken können.

Es werden keine Werbeanlagen erlaubt, da diese das Ortsbild merklich verunstalten.

Bauliche Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes und der Offenheit des Baugebiets auf eine Höhe von 1,3 m beschränkt. Um ökologische Konflikte zu vermeiden, sind neu zu errichtende Einfriedungen möglichst durchgängig für Kleintiere zu gestalten und ohne Sockelmauern auszuführen. Für lebenden Einfriedungen in der Ausführung von Form- und Schnitthecken werden aus Gründen des Ortsbildes und der Ökologie (Lebens- und Nahrungsbiotop für heimische Tierarten) Koniferenhecken ausgeschlossen. Die Entfernungen von mindestens 0,50 m für Bäume, Sträucher oder Hecken bei einer Höhe von weniger als 2 m oder einen Abstand von mehr als 2 m von der Grenze des Nachbargrundstückes müssen berücksichtigt werden (Nachbarschaftsrecht).

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zur Konkretisierung dieser örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt, dass die Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten nicht zulässig ist. Diese Einschränkung erfolgt zu Gunsten des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Klimaschutzes, da entsprechende „Steinwüsten“ nur sehr bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet sind, die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Rückhaltefunktion, etc. sehr eingeschränkt werden und die kleinklimatischen Wirkungen aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung solcher Flächen als ungünstig zu bewerten sind.

Die Verwendung standortheimischer Gehölze bei der Eingrünung des Baugebiets ist auf Grund deren ökologischen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung des Baugebiets in die örtliche Umgebung (ländlicher Raum) zu bevorzugen.

Geländemodellierungen auf den Grundstücken werden nur im Rahmen der Anpassung an die Straßenhöhe im Bereich der Zufahrten und Terrassen zugelassen, um den Gebietscharakter zu erhalten und um der vorgegebenen Topographie bzw. dem natürlichen Gelände bestmöglich zu entsprechen. Aufgrund der Lage nahe der Kreisstraßen sind Erdmodellierungen zur Anschüttung eines Erdwalls bis 1,0 m über anstehendem Gelände aus Gründen des Immissions- und Blendschutzes zulässig. Aufgrund der Hanglage sind Erdmodellierungen zur Geländegestaltung / Terrassierung bis 1,0 m über anstehendem Gelände aus Gründen des Immissions- und Blendschutzes zulässig. Die Auffüllungen / Geländemodellierungen sind mit flach geneigten Böschungen auszuführen, um eine möglichst harmonische Anpassung an das bestehende Gelände zu gewährleisten. Größere Abweichungen vom bestehenden Gelände sind nicht zulässig, da diese unruhig und störend in der landschaftlichen Umgebung und im Ortsbild wirken würden. Die Anlage von Gartenteichen ist zulässig.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bestmöglich zu erhalten und den Naturhaushalt zu schonen. Ein Notüberlauf an den gemeindlichen Kanal ist möglich.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in einer Retentions-Zisterne mit Ablaufdrossel zu sammeln. Die Drossel sorgt dafür, dass das Regenwasser, während sich die Zisterne füllt, schon mit einem fest definierten, gleichmäßigen Ablaufwert in den Kanal abgegeben wird. Das öffentliche Kanalnetz wird im Falle eines Starkregenereignisses entlastet. Gleichzeitig sollte ein Teil des gesammelten Wassers zur Grünflächen- und Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zur z. B. Toilettenspülung genutzt werden, wenn ein zusätzliches Volumen zur Verfügung steht.

Immissionsschutz bei stationär betriebenen haustechnischen Anlagen: Durch die örtliche Bauvorschrift B7 wird eine eindeutige und klare Regelung im Rahmen der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten getroffen. Lärmbeschwerdefälle aufgrund von Wärmepumpen werden von vornherein vermieden. Tritt trotzdem ein Beschwerdefall auf, kann auf die Regelung zurückgegriffen werden und einfacher Abhilfe geschaffen werden. Durch die Definition von „umschlossenen Räumen" werden auch außen aufgestellte Wärmepumpen ermöglicht, wodurch keine technologische Einschränkung erfolgt. Zudem ergeben sich keine Nachteile bezüglich reduziertem Wohnraum. Der angegebene Schalldruckpegel von 30 dB(A) in einem Meter Entfernung entspricht der Verwendung von Wärmepumpen und Schalldämpfern gemäß dem Stand der Technik.

## 9. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung des Wohngebiets wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

## 10. Abwägungsgebot

Folgende Belange sind unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abzuwägen:

- Belange des Bodenschutzes, hier u.a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung, hier u.a. die Anbindung neuer Bebauung an die bestehende Ortslage und äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft.

Die Abwägung findet unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens kann auf die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit verzichtet werden.