Gemeinde Forheim

Bebauungsplan „Am Salzberg“

Anerkannt: ***Gemeinde Forheim*** 20.01.21

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: 21.12.2020

Inhalt

I. Verfahrensvermerke

II. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

III. Textteil

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

B: Örtliche Bauvorschriften

C: Hinweise

IV. Begründung
mit Anlage: Artenschutzrechtliche Prüfung Feldbrüter

VERFAHRENSVERMERKE

LAND: FREISTAAT BAYERN KREIS: DONAU-RIES GEMEINDE: FORHEIM BEZEICHNUNG: **„Am Salzberg“** bestehend aus: 1. Bebauungsplan Planzeichnung 2. Textliche Festsetzungen 3. Begründung	Entwurf gefertigt: 23.10.2019 Zuletzt geändert am: **21.12.2020** HPC AG Dipl.-Ing. Michael Jeltsch Nördlinger Straße 16 86655 Harburg
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB gefasst am 17.09.2019 und im Amtsblatt Nr. 62/2019 bekannt gemacht am 12.11.2019 Forheim, den 13.11.2019 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister	**Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB gefasst am 21.12.2020 Forheim, den 22.12.2020 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Durchgeführt vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 12.11.2019 im Amtsblatt Nr. 62/2019 Forheim, den 13.11.2019 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister	**In Kraft getreten** gem. § 10 Abs. 3 BauGB Durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/2021 am 27.01.2021 Forheim, den 28.01.2021 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister
Erneuter Billigungsbeschluss gefasst am 11.11.2020 und **Erneute Öffentliche Auslegung** nach § 4a Abs. 3 BauGB Durchgeführt vom 03.12.2020 bis 17.12.2020 Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 26.11.2020 im Amtsblatt Nr. 87/2020 Forheim, den 30.11.2020 ..... 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 21.12.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Forheim, den 23.12.20 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Planzeichenerklärung

A1 BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche Feldweg
- 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

- Öffentliche Grünfläche "Baugebietseinbindung"
- Pflanzgebote (Baum zu pflanzen)
- Pflanzgebote (Hecke zu pflanzen)
- Naturnahe Gestaltung des Gewässers durch Aufweitung zu einer Mulde (Retentionsraum)
- Vorhandener Bachlauf

A6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A7 ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- 336 Flurstücksnummen
- Parzellennummer
- Anbauverbot nach Bay.Str.WG Art. 23: Errichtung baulicher Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m verboten
- vorgeschlagene Einfahrt / Zufahrt

I Verfahrensvermerke

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

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

Entwurf gefertigt: 23.10.2019
zuletzt geändert am: 21.12.2020

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
gefasst am 17.09.2019 und im Amtsblatt Nr. 62/2019
Bekannt gemacht am 12.11.2019
Forheim, den 13.11.2019
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
gefasst am 21.12.2020
Forheim, den 22.12.2020
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Durchgeführt vom 18.11.2019 bis 20.12.2019
Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
am 12.11.2019 im Amtsblatt Nr. 62/2019
Forheim, den 13.11.2019
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/2021
am 27.01.2021
Forheim, den 28.01.2021
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Erneuter Billigungsbeschluss gefasst am 11.11.2020 und **Erneute Öffentliche Auslegung** nach § 4a Abs. 3 BauGB
Durchgeführt vom 03.12.2020 bis 17.12.2020
Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
am 26.11.2020 im Amtsblatt Nr. 87/2020
Forheim, den 30.11.2020
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 21.12.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Forheim, den 22.12.2020
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Gemeinde Forheim
Bebauungsplan
"Am Salzberg"

M 1 : 500

Auftraggeber:
Gemeinde Forheim
Kirchplatz 5
86735 Forheim

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Salzberg“ 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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist den Bebauungsplan „Am Salzberg“.

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der HPC AG ausgearbeiteten Planzeichnung Bebauungsplan „Am Salzberg“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 21.12.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

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

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 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.

An der östlichen Grenze verläuft ein Feldweg, der für landwirtschaftlichen Verkehr frei ist. Die Ein- und Ausfährt vom Feldweg auf die Grundstücke ist nicht zulässig.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Baugebietseingrünung“ ein unbefestigter Feldweg (Grünweg). Er wird für Pflegearbeiten der öffentlichen Grünfläche genutzt und trennt die öffentliche Grünfläche von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

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 0,5 m über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 und 22 BauNVO)

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt die Traufhöhe. Dies entspricht dem Maß der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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 und ist das Maß der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).

Für das allgemeine Wohngebiet gilt: Gesamthöhe = 9,2 m (als Höchstmaß)

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.

Bei den Wohngebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen nur Garagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs. 9 der BayBO 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.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ist nicht zulässig.

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird festgesetzt, dass max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

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.

In der öffentlichen Grünfläche im Osten wird der bestehende Graben südlich der neuen Zufahrtstraße erhalten, nördlich ist der bestehende Graben aufzuweiten und als Mulde (Retentionsraum) naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die öffentlichen Grünflächen sind mit ausschließlich einheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze in öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich standortheimische Arten und Obstbäume (als Hochstamm) zu verwenden. Hecken sind als geschlossene Hecken (2-reihig) mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu pflanzen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig entsprechend der Pflanzenauswahl (siehe 8.4) zu ersetzten. Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen beendet sein.

8.3 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 torminalis	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 und Anlagen 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:

Die Wohngebäude, wie Wohn- und Betriebsgebäude, Garagen und Nebengebäude sind mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Dachdeckungen zu errichten.

Dachform und Dachneigung:

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

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

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

Bei Doppelhäusern sind dieselbe Dachform und Dachneigung für alle aneinander angebauten Häuser 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 reflektierende Materialien sind für 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

Einfriedung einschließlich Sockel an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.

Sockel sind zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) nicht zugelassen.

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

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

5.1 Stellplätze

Vor der Garage 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. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Vegetationslose Steingärten und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

5.3 Aufschüttungen / Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nur im Rahmen der Anpassung an die Straßenhöhe verändert werden. Geländeauffüllungen oder -abtragungen sind nicht zulässig.

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.

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 vergleichsweise geringer Emissionspegel. Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden durch den geplanten Abstand von 20 m der Baugrenze voraussichtlich eingehalten. Für Eigentümer der westlich gelegenen Grundstücke 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 konkrete 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 zu 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 BRW zu treffen.

Gemeinde Forheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan „Am Salzberg“

Begründung

Anerkannt: ***Gemeinde Forheim*** 20.01.21

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: **21.12.2020**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Forheim ist mit einer aktuellen Einwohnerzahl von 571 einer der kleineren Mitgliedsgemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Ries. Die Einwohner verteilen sich auf die Ortsteile Forheim mit 330 Einwohnern und Aufhausen mit 241 Einwohnern. Aktuell besteht Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Forheim OT Aufhausen, da nur ein öffentlicher Bauplatz zur Verfügung steht, wodurch die aktuelle Nachfrage nicht abgedeckt werden kann. Mit Hilfe der Flächenmanagement Datenbank der LfU wurde das Innenentwicklungspotential geprüft, um potentiell nutzbare Flächen im Ort zu ermitteln. Es stehen keine öffentlichen Flächen, die für eine Innenentwicklung genutzt werden können zu Verfügung. Bei den ermittelten privaten Flächen im Ort besteht keine Verkaufsbereitschaft, daher wird auf eine geplante Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans am Ortsrand ausgewichen.

Als geeignetes Gebiet wird die als geplante Wohnbaufläche festgelegte Fläche „Am Salzberg“ bestimmt. Das Gebiet grenzt nördlich an das vorhandene Baugebiet „Am Lagerhaus“ an.

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

Das Baugebiet ist über die Straße Am Salzberg erschließbar. Mit dem Bebauungsplan „Am Salzberg“ werden insgesamt 10 neue Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen mit einer Flächengröße von ca. 780 – 930 m². Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Forheim soll die Entwicklung eines attraktives Baugebiets ermöglicht werden. Dabei soll der dörfliche Charakter im Wohnquartier beibehalten werden. Der Ortsrand soll naturnah gestaltet und harmonisch in die umgebende Landschaft eingefügt werden

2. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des OT Aufhausen der Gemeinde Forheim und umfasst das Flurstück 373 und eine Teilfläche von den Flurnummern

372, 369 und 375. Er wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, dem bestehenden Bauflächenbedarf und einer angemessenen Erschließung abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,2 ha, die genaue Lage ist der Planzeichnung des Bebauungsplans „Am Salzberg“ zu entnehmen.

Abb. 2: Lage der Flurnummern 373, 372, 369 und 375 des geplanten Baugebiets „Am Salzberg“ (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 von einem mangelnden Angebot an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

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

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Am Salzberg“ erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“: „Bis zum 31. Dezember 2019 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 Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,2 ha. Die Wohnbaufläche umfasst ca. 0,84 ha, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die tatsächlich überbaute Fläche beträgt somit 0,33 ha.

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 „Am Salzberg“ 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, entfallen die bei einer Innenentwicklung als verzichtbar gesehenen Vorschriften wie Umweltbericht, Anwendung der Eingriffsregelung und Zusammenfassende Erklärung. 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 31.12.2019 (förmliche Einleitung des Planaufstellungsverfahrens). Beim Verfahren nach §13b BauGB ist zu beachten, dass wegen der Terminierung des Satzungsbeschlusses auf 31.12.2021 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 „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen (vgl. Abbildung 3). Damit kann dieser Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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.

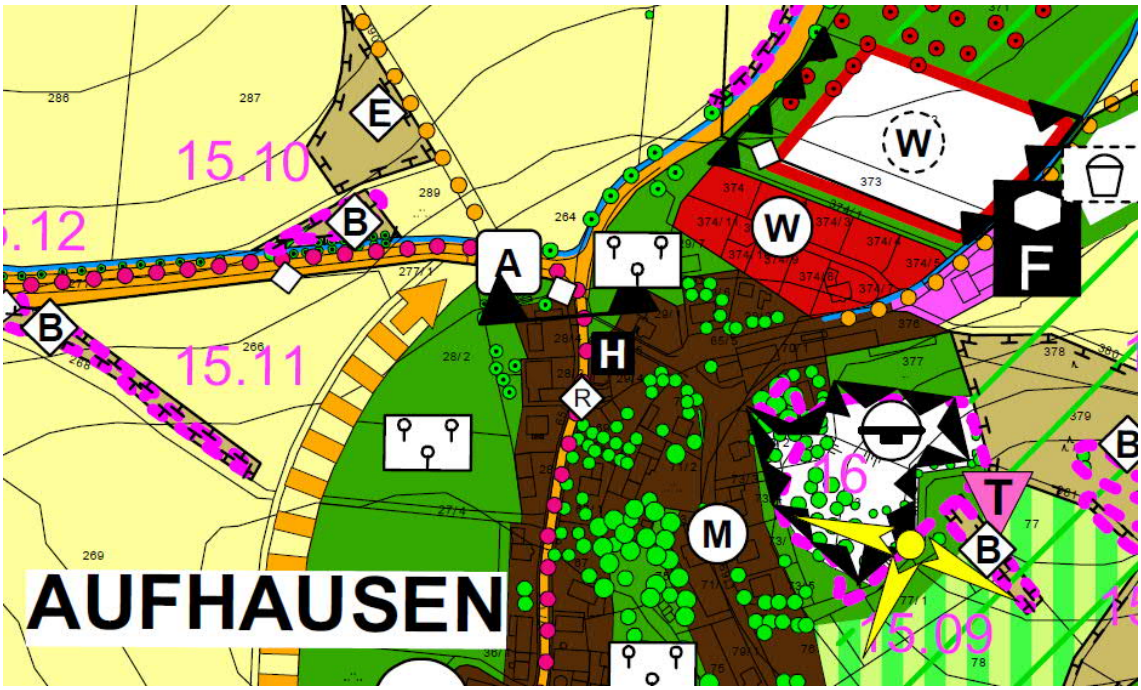

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Forheim in der Fassung vom 18.03.2008; Flurstück 373 und die Teilfläche von Flurnummer 372 sind als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet

3.2. Immissionsschutz, Emissionsschutz

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

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 reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden durch den geplanten Abstand zwischen der Straßenachse der Kreisstraße und der Baugrenze (ca. 20 m) voraussichtlich eingehalten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Straße sind nicht vorgesehen.

Angrenzende Grundstücke wurden auf den Emissionspegel hingewiesen, Immissionen sind durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

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.

3.4. Umweltverträglichkeit

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

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 Bodendenkmäler oder sonstige dem Denkmalschutz unterliegende Flächen oder Objekte.

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

4. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Salzberg“ gliedert sich in einen Textteil mit textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und eine 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 „am Salzberg“ weist ein ***Allgemeines Wohngebiet*** gemäß § 4 BauNVO, ergänzende ***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 Westen.

<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. Zufahrten über den Feldweg auf die Grundstücke sind nicht zugelassen, da die Erschließung der Grundstücke über die geplante Stichstraße erfolgt.

<u>Öffentliche Grünflächen</u>

Es werden öffentliche Grünflächen zur Baugebietseingrünung festgelegt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft innerhalb der Grünfläche ein unbefestigter Feldweg für Pflegearbeiten der öffentlichen Grünflächen und zur Trennung von öffentlicher Grünfläche und angrenzender landwirtschaftlichen Nutzfläche.

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.

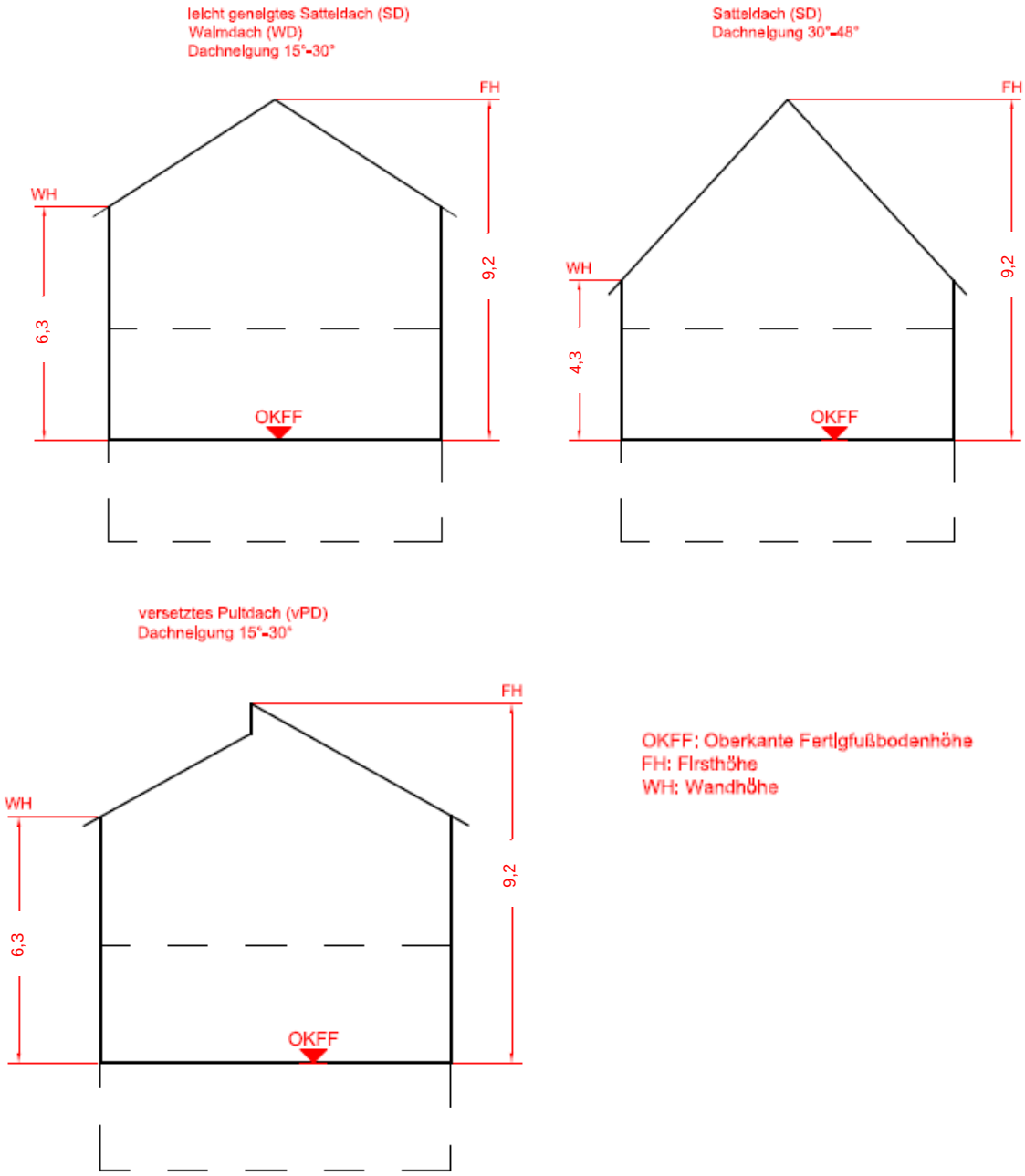

Abb. 4: Übersicht über das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Am Salzberg“

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. Abweichungen um bis zu 0,3 m sind zulässig, um den Bauherren einen Spielraum bei der Bauausführung zu belassen, welcher aus städtebaulicher Sicht noch als vertretbar bewertet wird.

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 (m^3/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 kleinerer Gebäude zuzulassen. Eine größere Anzahl an Wohnungen / Wohngebäude würde dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

6.5. Ver- und Entsorgung

<u>Wasserversorgung</u>

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

<u>Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung</u>

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.

Westlich der Straße Am Salzberg verläuft ein öffentlicher temporärer Entwässerungsgraben, der auf einer Länge von ca. 65 m verrohrt werden soll, damit die Erschließungsstraße ausgebaut werden kann und die Zufahrt in die Sackgasse möglich ist.

Als Retentionsausgleich nördlich der Verrohrung wird der Graben aufgeweitet und ein mäandrierender Verlauf angelegt.

<u>Stromversorgung</u>

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

<u>Fernmeldeeinrichtungen</u>

Die Versorgung ist sichergestellt.

<u>Abfälle</u>

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

6.6. Grünordnung / öffentliche 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.

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 Höhlen) erfüllen.

In der öffentlichen Grünfläche im Osten verläuft der Aufhauser Bach, der südlich der neuen Zufahrtsstraße erhalten bleibt. Nördlich wird dem Gewässer zusätzliche Fläche bereitgestellt, um eine Eigenentwicklung des Gewässers zuzulassen und einen naturnahen Retentionsraum zu entwickeln. Die Maßnahme dient zur ökologischen Aufwertung des Gewässers und entspricht den Vorgaben des Gewässerentwicklungsplan Kessel und Kesselbach für den Aufhauser Bach (GEP Gemeinde Forheim 2005).

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 wurden im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2020, siehe Anlage zur Begründung) Bestandserfassungen durchgeführt. Die Bestandserfassungen haben 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.

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 wird bei Neubauten oft gewünscht.

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

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 keine Sockel zur freien Landschaft hin zu verwenden.

Für lebenden Einfriedungen in der Ausführung von Form- und Schnitthecken werden aus Gründen des Ortsbildes 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.

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 und der vorgegebenen Topographie zu entsprechen. Größere Abweichungen vom nahezu ebenen Bestand würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen. 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, den Naturhaushalt zu schonen. Ein Notüberlauf and 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.

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.

FLORA + FAUNA
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a
93055 Regensburg
tel. 0941 – 64 71 96
web www.ff-p.eu

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Salzberg“, Gemarkung Aufhausen

Artenschutzrechtliche Prüfung Feldbrüter

Auftraggeber
HPC AG
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg/Schwaben

Bearbeiter
Dipl.-Biol. Robert Mayer

Juni 2020

Abbildung auf der Titelseite
Blick auf den Planbereich vom Südwestrand nach Nordosten. Foto: R. Mayer, 6.2.2020.

Inhaltsverzeichnis

1. Situation und Aufgabe 3

2. Methode 3

3. Ergebnisse 4

4. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.

5. Fazit 4

1. Situation und Aufgabe

Die Gemeinde Forheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Salzberg“ auf den Flurstücken 372, 372 Gemarkung Aufhausen. Zur Abschätzung potentieller Konflikte mit dem speziellen Artenschutz erfolgte eine Erhebung der Feldbrüter.

Abb. 1: aktuelle Planung

2. Methode

Zur Ermittlung der Brutzentren der Feldbrüter erfolgten 3 Begehungen am 2.4., 15.4. und 6.5.2020. Die gesamte Untersuchungsgebiet (siehe Abb. 2) umfasste ca. 7,5 ha, die Begehungszeit betrug jeweils 0,5 Stunden (ca. 3 min/ha).

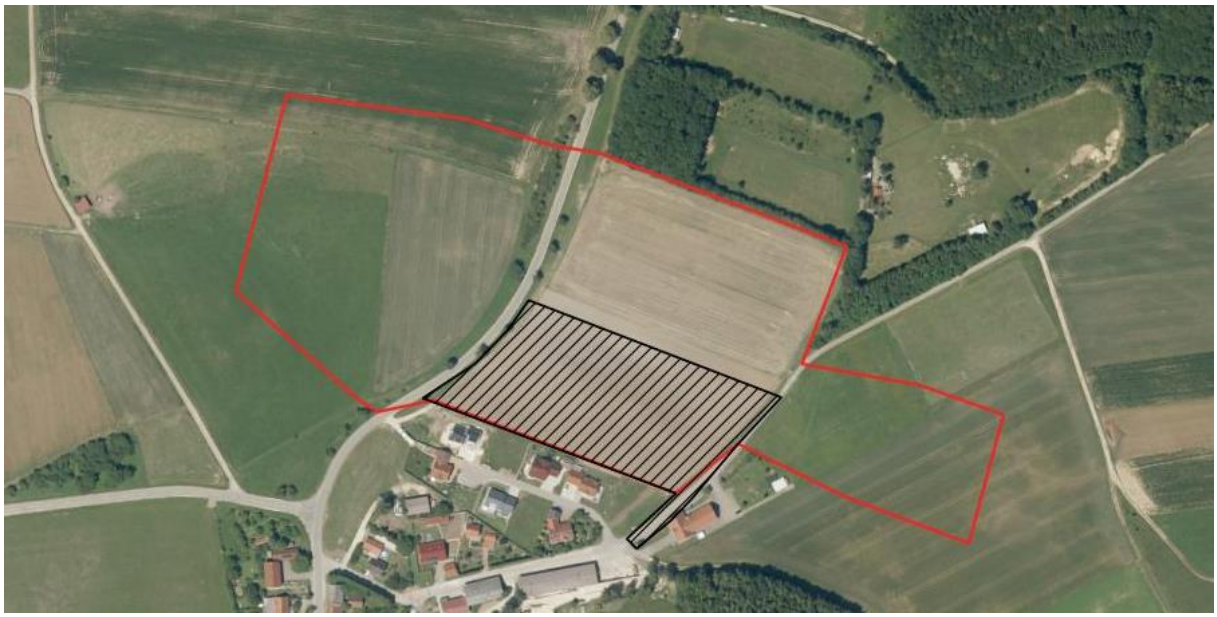

Abb. 2: Untersuchungsgebiet

3. Ergebnisse

Bei den Begehungen konnten keine feldbrütenden Vogelarten festgestellt werden.
Für weitere saP-relevante Arten sind im Planbereich und im Wirkbereich der Planung keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

4. Fazit

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu prognostizieren.

Regensburg, 7.6.2020

Robert Mayer