Gemeinde Forheim

Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“

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: 20.01.2021

Inhalt

I. Verfahrensvermerke

II. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

III. Textteil

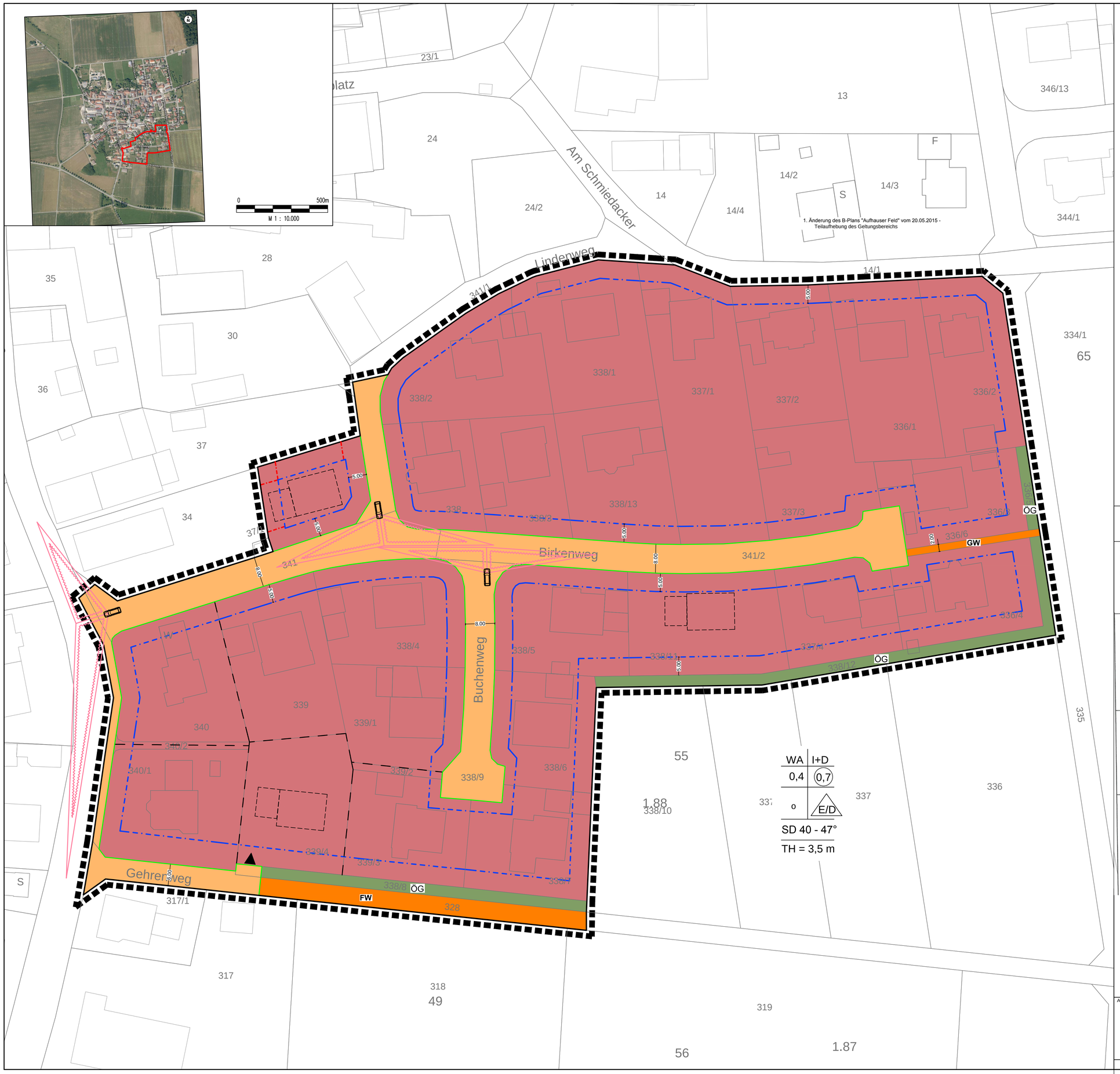
A: Planungsrechtliche Festsetzungen

B: Örtliche Bauvorschriften

C: Hinweise

VERFAHRENSVERMERKE

LAND: FREISTAAT BAYERN KREIS: DONAU-RIES GEMEINDE: FORHEIM BEZEICHNUNG: **„Aufhauser Feld – 2. Änderung“** bestehend aus: 1. Bebauungsplan Planzeichnung 2. Textliche Festsetzungen 3. Begründung	Entwurf gefertigt: 11.11.2020 Zuletzt geändert am: 20.01.2021 HPC AG Dipl.-Ing. Michael Jeltsch Nördlinger Straße 16 86655 Harburg
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB gefasst am 11.11.2020 und im Amtsblatt Nr. 87/2020 bekannt gemacht am 26.11.2020 Forheim, den 27.11.2020 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister	**Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB gefasst am 20.01.2021 Forheim, den 21.01.2021 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Durchgeführt vom 03.12.2020 bis 04.01.2021 Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 26.11.2020 im Amtsblatt Nr. 87/2020 Forheim, den 05.01.2021 ..... 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
	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 22.01.21 ..... Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- FW – Verkehrsfläche Feldweg
- GW – Verkehrsfläche Gehweg
- Sichtdreieck

Maß der baulichen Nutzung

- I + D – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 0,4 – Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
- (0,7) – Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- E/D – Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD – Satteldach
- TH – Traufhöhe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
-Dachform/Dachneigung	
-Höchstmaß Traufhöhe = siehe textliche Festsetzungen	

Überbaubare Grundstücksfläche

- o = offene Bauweise
- Baugrenze für Gebäude
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze für Gebäude und Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Grünordnung

- ÖG – Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 5 – Bestandsgebäude
- geplante Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 420/4 – Flurstücksnummer

I Verfahrensvermerke

LAND: FREISTAAT BAYERN
KREIS: DONAU-RIES
STADT: FORHEIM
BEZEICHNUNG: "Aufhauser Feld - 2. Änderung"

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

Entwurf gefertigt: 11.11.2020
zuletzt geändert am: 20.01.2021

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

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB
gefasst am 11.11.2020 und im Amtsblatt Nr. 87/2020
Bekannt gemacht am 26.11.2020
Forheim, den 27.11.2020
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
gefasst am 20.01.2021
Forheim, den 21.01.2021
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Durchgeführt vom 03.12.2020 bis 04.01.2021
Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
am 26.11.2020 im Amtsblatt Nr. 87/2020
Forheim, den 05.01.2021
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

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 22.01.2021
Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

Gemeinde Forheim
Bebauungsplan
"Aufhauser Feld - 2. Änderung"

M 1 : 500

Auftraggeber:
Gemeinde Forheim
Kirchplatz 5
86735 Forheim

Planverfasser:
HPC AG
Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ 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 „Aufhauser Feld – 2. Änderung“.

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der HPC AG ausgearbeitete Planzeichnung Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:500) in der Fassung vom 20.01.2021 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Aufhebung überplanter Bebauungsplan

Der mit dem Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ überplanter Bebauungsplan „Aufhauser Feld“ verliert in den überplanten Bereichen seine Rechtskraft.

§ 4 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)

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.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Für allgemeines Wohngebiet gilt: 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Für allgemeines Wohngebiet gilt: 0,7 (GFZ, als Obergrenze)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für allgemeines Wohngebiet) gilt: I + D (Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss.)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen ab OK Bordstein der Erschließungsstraße darf bergseits 3,5 m nicht überschreiten.

2.5 Zulässige Haustypen

Für das allgemeine Wohngebiet gilt: 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.

Sonstige Nebengebäude dürfen nur bis zu einer Größe von 20 m² errichtet werden, diese sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,5 m zur Fahrbahnkante, bei vorhandenem Gehweg bis zum Gehwegrand aufweisen.

Bei der Errichtung von Garagen muss die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 9 der BayBO berücksichtigt werden.

A5 Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen festgesetzt.

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

Im Anschluss an den „Birkenweg“ verläuft Richtung Osten ein Fuß- und Radweg zur Verbindung des Baugebiets mit der freien Landschaft.

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundenen Gegenstände, dürfen nur so angelegt oder unterhalten werden, dass sie nicht mehr als 0,90 m über der Fahrbahnhöhe liegen.

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

Öffentliche Grünflächen

Der vorhandene Baumbestand muss außerhalb der überbaubaren Flächen erhalten bleiben.

Alle öffentlichen Grünflächen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.

A8 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.

A9 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 Hauptgebäude sind Satteldächer mit roter Dachziegeleindeckung zu errichten. Die Dachneigung muss zwischen 40° und 47° liegen.

Untergeordnete Nebenbauten, Nebengebäude und Garagen können nur mit Pult- und Flachdächern bei zweckentsprechender Eindeckung ausgeführt werden.

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

Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich sonstiger Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel

Kniestöcke sind zulässig, die Höhe darf an der Außenkante Mauer, gemessen von Decke bis UK Sparren, 50 cm nicht überschreiten. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der gesamten Gebäudelänge und bis 1,20 m Höhe zulässig.

Dachvorsprünge sind zulässig.

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 3 BayBO

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Die Einfriedungen einschließlich Sockel an der Straße dürfen eine Gesamthöhe von 0,90 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Wege sind Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Der Lattenzaun darf durch Säulen nicht unterbrochen werden. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Sockel aus Beton oder Naturstein dürfen höchstens 20 cm hoch sein.

Flächen vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

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. Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen sind nur im Bereich der Zufahrten und Terrassen für zulässig.

C HINWEISE

C1 Hinweis zum Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

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.

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 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.

C7 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. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Donau-Ries) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

C8 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 vor-sorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C9 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. Dies gilt besonders für den im südlichen Bereich geplanten Grünstreifen in den Grundstücken Fl.Nr. 334, 335 und 336, dort verläuft die bestehende Wasserleitung DN 150 GGG.“

C10 Hinweis zur Niederschlagswasserversickerung

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlags-wasser 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 Behandlungsbedürf-

tigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 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 in Gewässern 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.

Gemeinde Forheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan
„Aufhauser Feld – 2. Änderung“

Begründung

Anerkannt: ***Gemeinde Forheim*** 20.01.21

Andreas Bruckmeier, 1. Bürgermeister

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

HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

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

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Plandatum: **20.01.2021**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Forheim hat im Jahr 1980 den Bebauungsplan „Aufhauser Feld“ im Südosten der Gemeinde erstellt, um den Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohnbauflächen zu sichern. Im Süden des Plangebiets wurde eine Fläche für einen Spielplatz und Fußwege als Zugang vorgesehen.

2015 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans für eine Teilaufhebung im Bereich nördlich der Straße „Am Schmiedäcker“. Die Grundstücke 14/2 und 14/3 wurden aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgenommen, um in diesem Bereich die bauliche Entwicklung des Ortskerns zuzulassen.

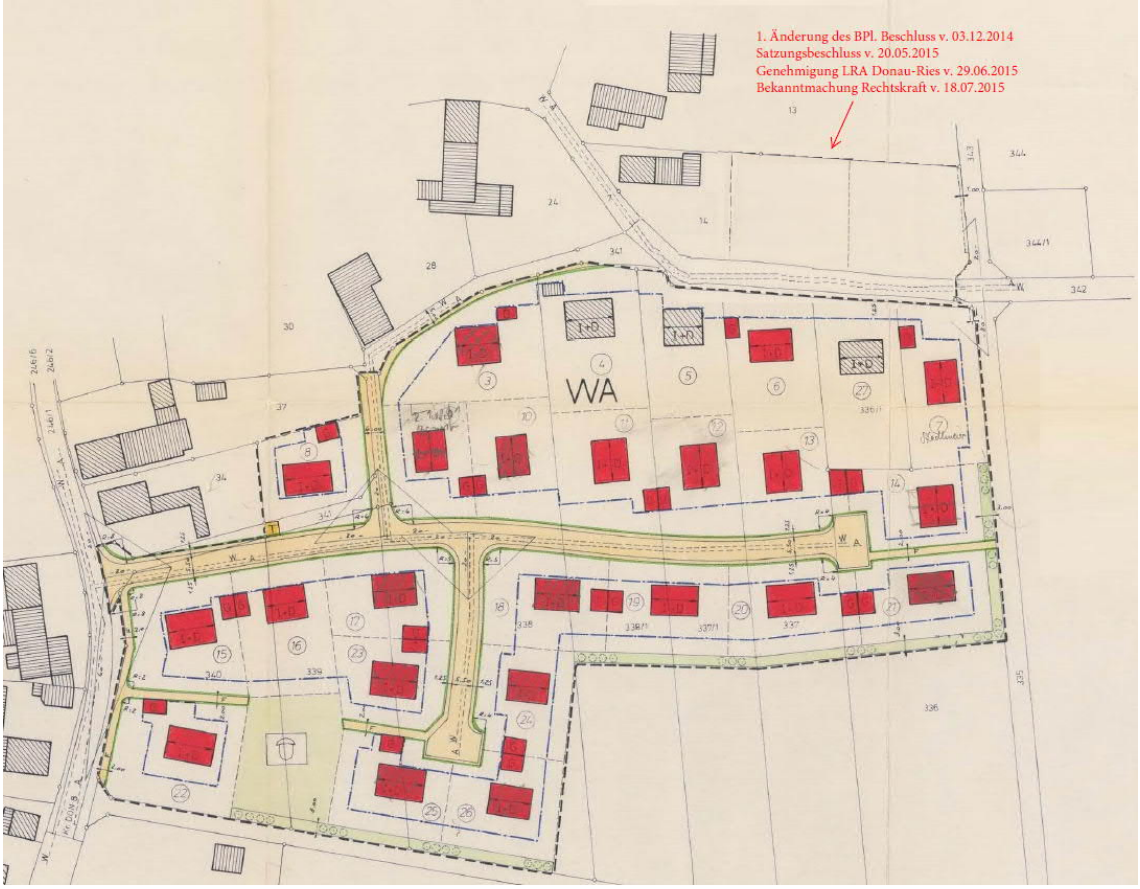


Abb. 1: Bebauungsplan „Aufhauser Feld“ aus dem Jahr 1980 mit 1. Änderung (2015)

Der vorliegende Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ modifiziert die Flurnummern 339/2 und 340/2 von öffentlichem Gehweg zu Wohnbaufläche und die Flurnummer 339/4 von Spielplatz zu Wohnbaufläche.

Die öffentliche Grünfläche im Süden wird für eine Grundstückszufahrt reduziert.

Der bestehende ausgebaute Feldweg im Süden des Plangebiets wird zur Erschließung der zusätzlichen Bauparzelle herangezogen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der westliche Teil, welcher für die Zufahrt zu der zusätzlichen Bauparzelle erforderlich ist, wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfolgt zudem in digitaler Ausarbeitung und legt die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde.

2. Begründung für die 2. Bebauungsplanänderung

Die Spielplatzfläche auf Flurnummer 339/4 im Süden des Baugebiets wird nicht benötigt, die Spielplatzfläche wird nicht mehr von der Bevölkerung genutzt und liegt seit geraumer Zeit brach. Auf der anderen Seite besteht in Forheim aber ein hoher Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es daher, diesem Bedarf zu entsprechen, und eine zusätzliche, gut erschossene Baufläche im Ort zu ermöglichen.

Durch die Änderung der Flurnummer 339/4 zu einer Wohnbaufläche werden die Gehwege auf den Flurnummern 339/2 und 340/2 ebenfalls nicht mehr benötigt. Diese werden den angrenzenden Grundstücken als zusätzliche Grundstücksfläche zugeteilt.

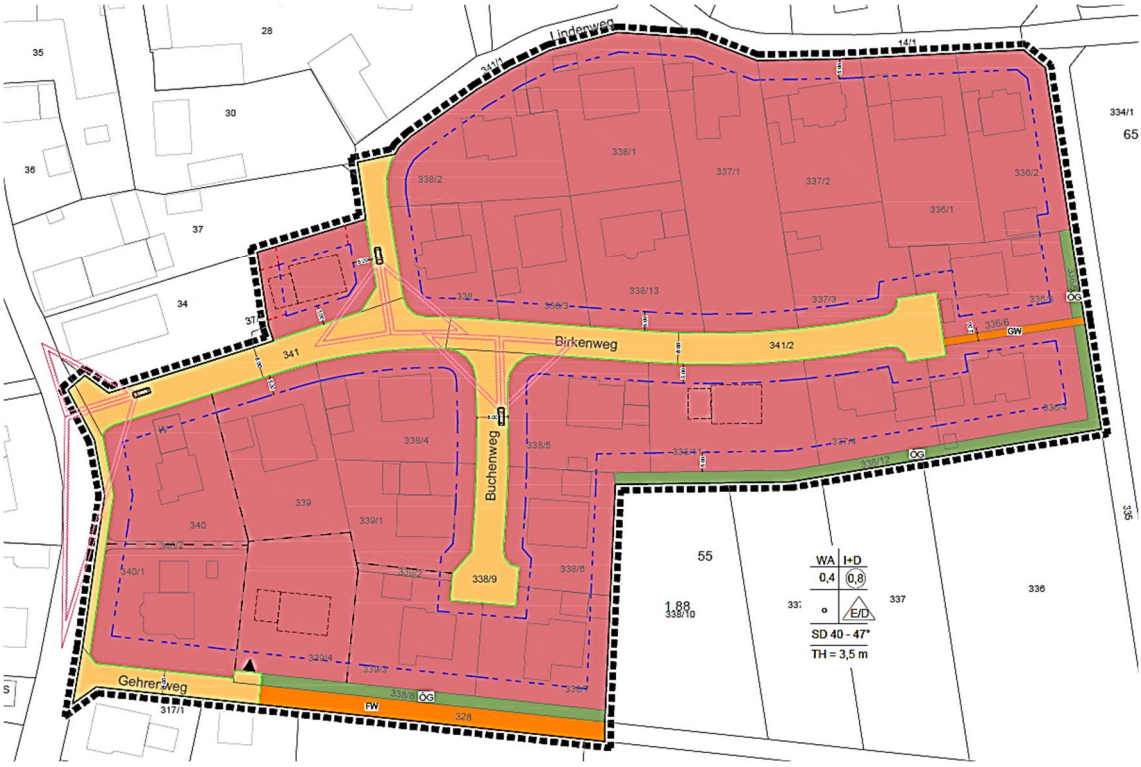


Abb. 2: Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ besteht bereits der Bebauungsplan „Aufhauser Feld“ von 1980. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ verliert der oben genannte Bebauungsplan, für den durch diesen Bebauungsplan überplanten Bereich seine Gültigkeit.

Der Bebauungsplan 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 §13 BauGB zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Forheim ist der Spielplatz auf der Flurnummer 339/4 als Bestand festgesetzt (vgl. Abbildung 3). Die geplante Änderung zu einer Wohnbaufläche kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

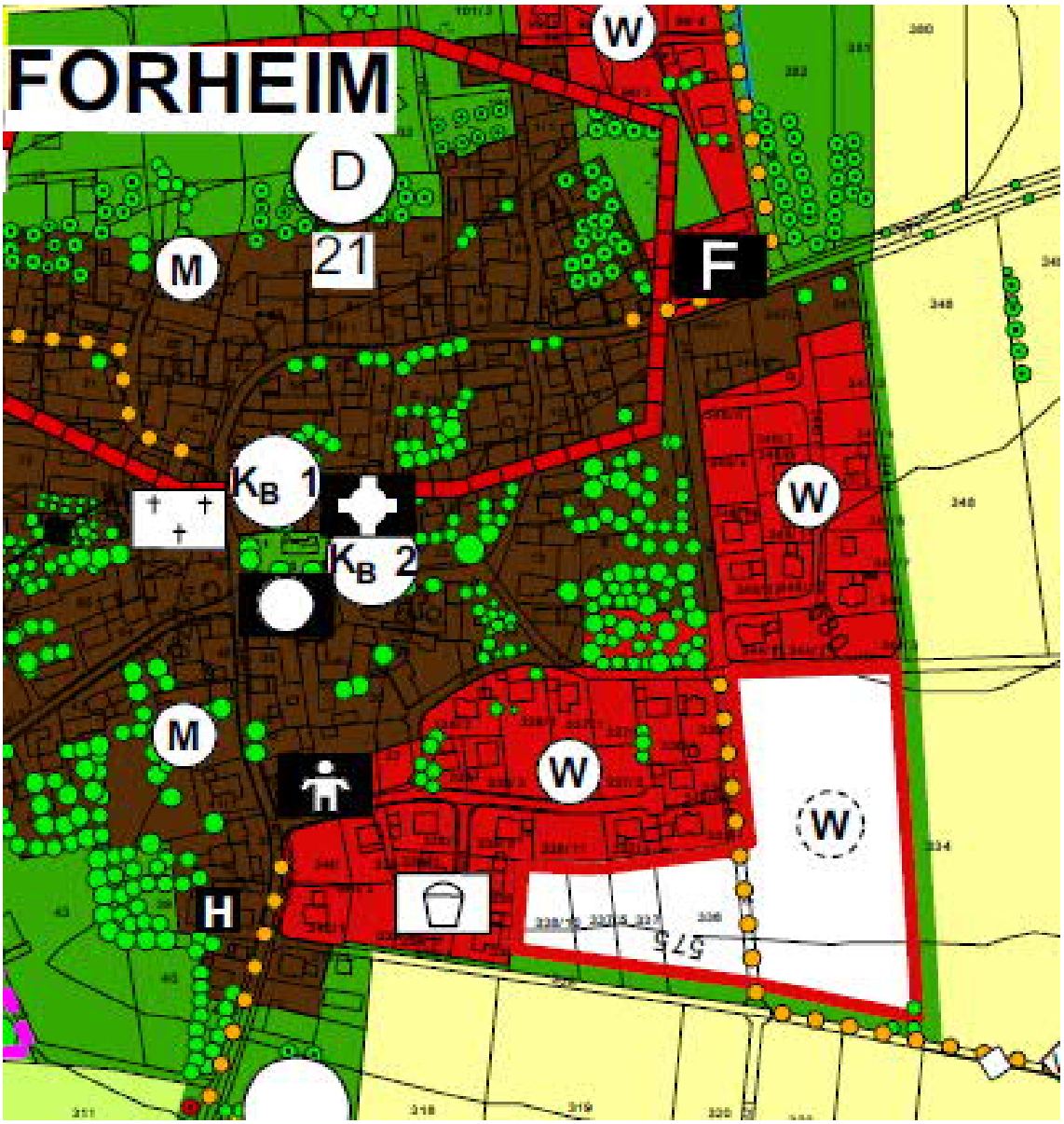


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Forheim in der Fassung vom 18.03.2008

3.2. Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Aufhauser Feld“ mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen auf Teilflächen sowie der Digitalisierung des gesamten Plangebiets werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter, es handelt sich um kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es bestehen ferner keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB, es wird 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.

Die förmliche Beteiligung nach §§3 (2) und 4 (2) BauGB verkürzt durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

4. Planinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Aufhauser Feld – 2. Änderung“ 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 hier angewandten vereinfachten Verfahrens der Planaufstellung nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens der Träger öffentlichen Belange wurde bekannt, dass die Löschwasserversorgung für die in Plangebiet festgesetzte Geschossflächenzahl nicht ausreichend sein könnte. Die ***Geschossflächenzahl*** wird deshalb für das gesamte Plangebiet von 0,8 auf 0,7 reduziert, um das Bebauungsplangebiet ausreichend mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz versorgen zu können. Auf eine maximale Ausnutzung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 wurde verzichtet, 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. Diese Menge gibt das bestehende Wasserversorgungsnetz nicht her. Eine Bemessung der Trinkwasserversorgungsanlage für diesen Löschwasserbedarf könnte zudem zu einer erheblichen Überdimensionierung führen. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. von unzulässigen Verkeimungen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung der textlichen Festsetzungen nicht geändert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden ansonsten gemäß dem Bebauungsplan „Aufhauser Feld“ beibehalten, die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Die Hinweise wurden entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand und den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplan ergänzt.