GEMEINDE HOHENALTHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

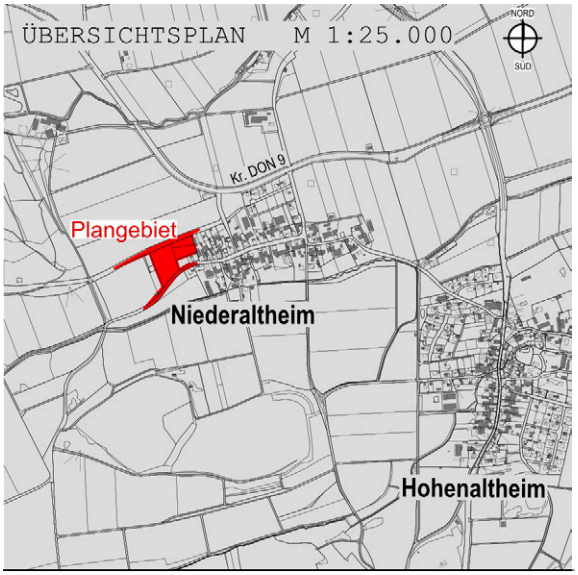
VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERALTHEIM WEST II“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 56/2(TF), 405(TF), 414(TF), 415, 416(TF), 417, 417/1 UND 418(TF) GEMARKUNG NIEDERALTHEIM

ENTWURF VOM 27.08.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 07.01.2019



VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

GEMEINDE HOHENALTHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERALTHEIM WEST II“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 56/2(TF), 405(TF), 414(TF), 415, 416(TF), 417, 417/1 UND 418(TF) GEMARKUNG NIEDERALTHEIM

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 27.08.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 07.01.2019

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Hohenaltheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Niederaltheim zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Niederaltheim West II“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **27.08.2018** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Niederaltheim West II“ der Gemeinde Hohenaltheim beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 15.594m^2. Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 9.592m^2 und einer Grundflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 3.837m^2 somit unter dem Grenzwert von 10.000m^2.
2. Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.
Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.
Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13b BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.[1]
- Schutzgebiete: Es sind keine Schutzgebiete betroffen.[1]
- amtlich Kartierte Biotope: Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. [1]
- Artenschutzrechtliche Belange:
  Da durch die Planung potenzielle Lebensraumstrukturen geschützter Arten beeinträchtigt werden können, wurde begleitend ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angefertigt und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.
  Dieser prüft auf Grundlage der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt im TK-Blatt 7229 (Bissingen) vorkommenden Arten (insb. Vögel) mittels einer Abschichtung die Betroffenheit jeder Arten durch die Planung. Darin wird zu dem Ergebnis gelangt, dass bereits eine Vorbelastung durch vorherrschende Nutzungen und bestehende, umliegende Strukturen (Vertikalkulissen) herrscht, auf welche sich die Planung nicht zusätzlich negativ auswirkt.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen. Weitere Einzelheiten sind dem Bebauungsplan zugehörigen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

[1] FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 03.08.2018

5 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Hohenaltheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).[2]

Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Grünfläche: Obstbaumwiese“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Maßstab 1:7.500

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

[2] GEMEINDE HOHENALTHEIM, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (05/2006), Verfasser: HPC Harress Pickel Consult AG, Harburg

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

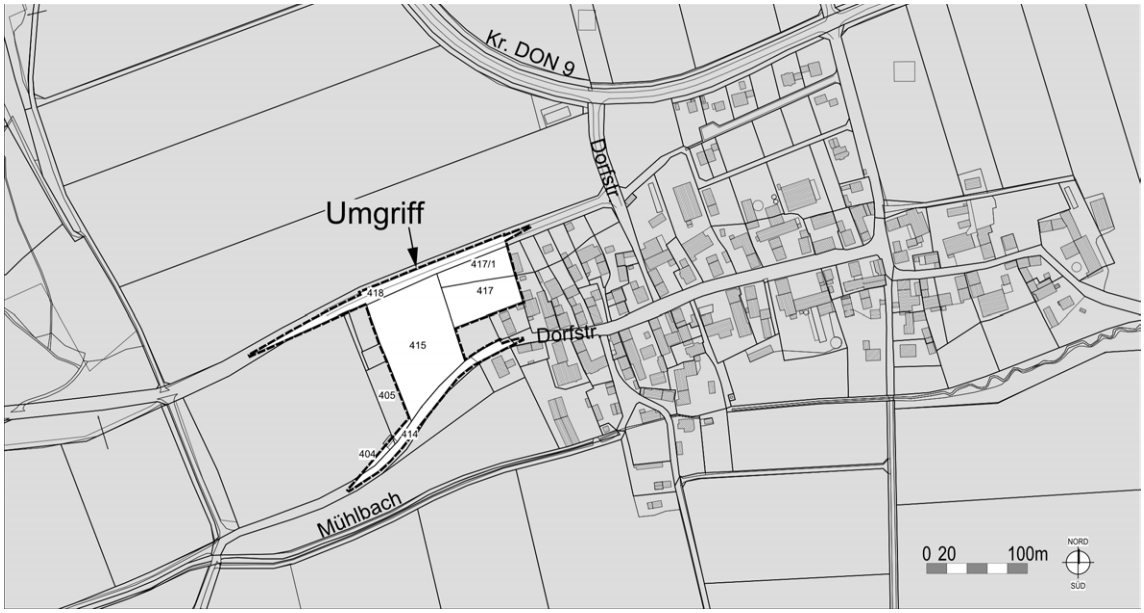
1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Planbereich befindet sich westlich von Niederaltheim und grenzt an bestehende Bebauung.
Bisher wurde das Gebiet als intensiv als Grünland genutzt und soll nun mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nr. 418 (TF, Straße)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 418 (TF, Straße), 2, 1 (jew. Dorfgebiet)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 416/1, 416 (jew. Dorfgebiet), 414, 56/2 (TF, Dorfstraße)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 405 (TF, Acker) 405/2, 405/3, 405/1 (jew. Gehölze), 418 (TF, Straße)

jeweils Gemarkung Niederaltheim



Maßstab 1:7.500

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 15.594m^2.

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Grünland genutzt und fällt mit etwa 3,5% von West nach Ost und mit etwa 6% von Nord nach Süd.
Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen derzeit im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen, um der bestehenden Nachfrage zu entsprechen und eine verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem Wert der BauNVO und wird als städtebaulich verträglich erachtet.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche […] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der […] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt, um eine optimale Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen.

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche […] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind für Wohngebäude Satteldächer und Walmdächer roten, rotbraunen Tönen festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde der Lage im Ensemble (siehe Hinweise der Satzung) zum einen Rechnung tragen und gleichzeitig in gewissem Umfang weitere Gestaltungsformen ermöglichen. Dies wird als verträglich erachtet, da Walmdächer Satteldächern optisch sehr ähneln.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe einerseits von der natürlichen Geländeoberfläche und andererseits von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Planstatistik

Nettobauland	**9.592 qm**	**61,5%**
Allgemeines Wohngebiet	9.592 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	**4.178 qm**	**26,8%**
Öffentliche Verkehrsfläche	2.167 qm	51,9%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	352 qm	8,4%
Öffentliche Verkehrsfläche "Parken"	135 qm	3,2%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	355 qm	8,5%
Öffentliche Verkehrsfläche "Sichtfeld"	1.169 qm	28,0%
Grünflächen	**1.824 qm**	**11,7%**
Private Grünfläche	554 qm	30,4%
Verkehrsgrün	1.270 qm	69,6%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**15.594 qm**	**100,0%**

D IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.
Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden und Norden an die „Dorfstraße“ angebunden und erhält damit Anschluss an das bestehende Wegenetz.

2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann zum einen auf Parkierungsflächen entlang der westlichen Verbindungsstraße untergebracht werden sowie zum anderen auf den privaten Baugrundstücken. Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage Nördlingens.

Die Wasserversorgung erfolgt über die örtliche Wasserversorgungsanlage, die von der Gemeinde unterhalten wird.
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

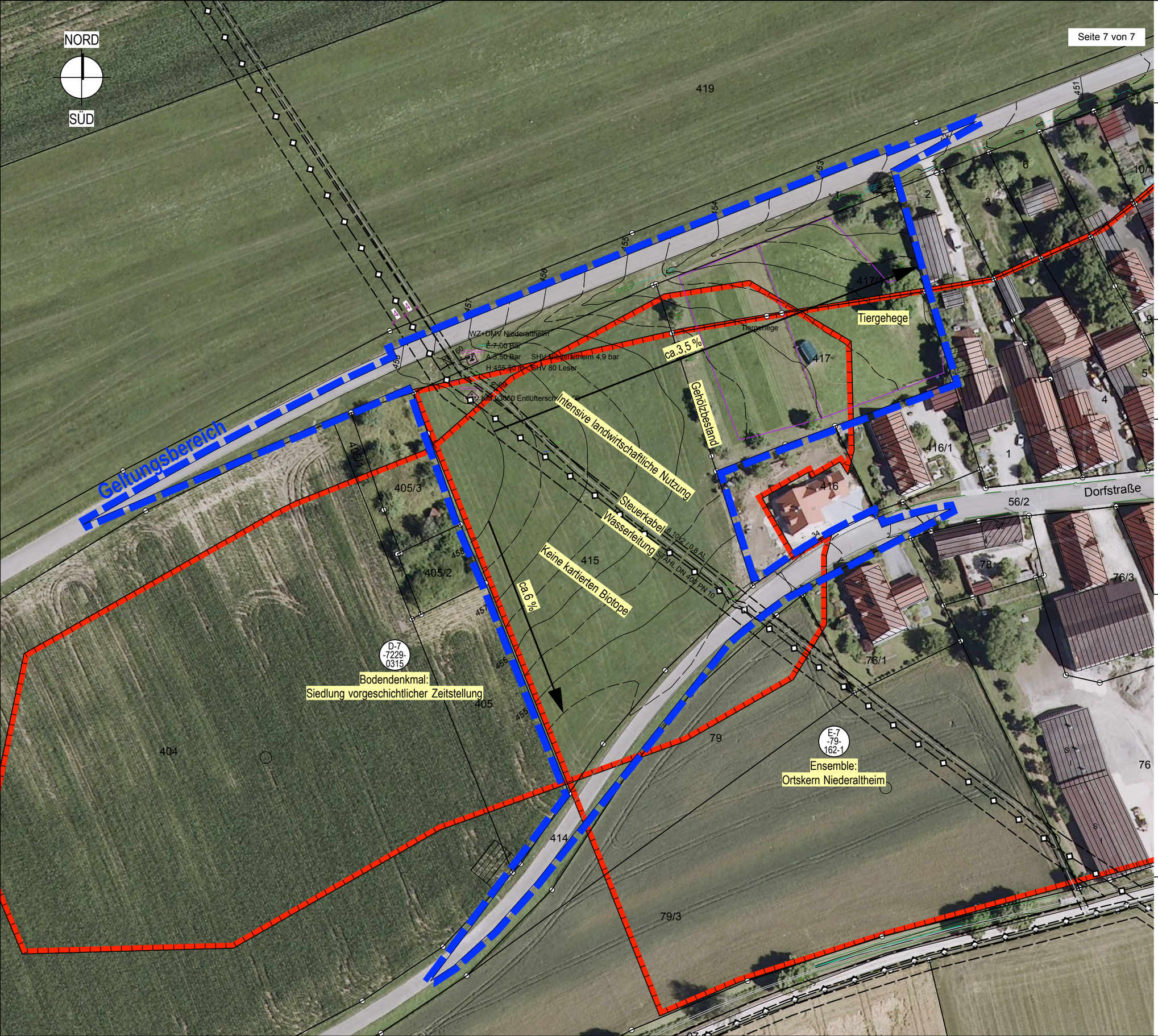
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen.
Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise
Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.



GEMEINDE HOHENALTHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERALTHEIM WEST II“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 56/2(TF), 405(TF), 414(TF), 415, 416(TF), 417, 417/1 UND 418(TF) GEMARKUNG NIEDERALTHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 07.01.2019

DATENQUELLE:
GEODATEN: LUFTBILD (07/2015)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (01/2017)
© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>

WASSERLEITUNGEN (11/2017)
© Bayerische **Rieswasser**versorgung

BESTANDSVERMESSUNG (05/2018)
© Ingenieurbüro D+G

Das Plangebiet (15.594m²) wird auf einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

GEMEINDE HOHENALTHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERALTHEIM WEST II“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 56/2(TF), 405(TF), 414(TF), 415, 416(TF), 417, 417/1 UND 418(TF) GEMARKUNG NIEDERALTHEIM

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN-SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

STAND 07.01.2019

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

INHALTSVERZEICHNIS

A EINLEITUNG 3
1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
2 Gebietsbeschreibung ... 3
3 Datengrundlagen ... 3
4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen ... 4
5 Geprüfte Alternativen ... 4

B WIRKUNG DES VORHABENS 5
1 Baubedingte Wirkungen ... 5
2 Anlagenbedingte Wirkungen ... 5
3 Betriebsbedingte Wirkungen ... 5

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT 5
1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Eingriffen ... 5

D BETROFFENHEIT DER ARTEN 6
1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten ... 6
1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie ... 6
1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ... 6
1.3 Vogelarten des Anhang I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie ... 7
2 Lageplan: Wirkdistanzen ... 8
3 Relevanzprüfung ... 9
3.1 Vögel (Aves) ... 9
4 Prüfung der Betroffenheit ... 10

E FAZIT 11

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN 12

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Niederaltheim West II“ gem. §13b BauGB wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt, die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

- Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und nach Art.4 (2) VS-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs.7 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen Niederaltheims. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst ist eine überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und dementsprechend arten- und strukturarm. Nördlich, südlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzstrukturen sowie im weiteren Umfeld Waldbereiche.

Es finden sich keine Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotope im Untersuchungsraum.[1,]

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- eigene Bestandserhebungen vor Ort am 14.03.2018, 04.04.2018, 04.05.2018 und 04.06.2018 (Biotop- und Nutzungstypen, sowie vorkommende Arten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2017
- Digitale Flurkarte (© BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG) der Gemeinde Hohenaltheim
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2018) für das TK-Blatt Blatt 7229 (Bissingen)

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und der nur unwesentlichen, zu erwartenden Auswirkungen im Zusammenhang mit bestehenden Vorbelastungen (Bebauung des Ortes, hohe, geschlossene Vertikalkulisse des nordwestlich angrenzenden Waldes) wurden keine umfangreichen Kartierungen nach Methodenstandard durchgeführt.
Stattdessen wurde das Plangebiet und dessen nähere Umgebung von März bis Juni einmal im Monat in den Morgenstunden kontrolliert und auf ein vorkommen saP-relevanter Arten überprüft (Sichtbeobachtung und Gehör).

[1] FIS-Natur Online (FIN-Web): Zugriff am 03.08.2018

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung lehnt sich an die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015, Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ an. Es wurde wie folgt vorgegangen:

a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

Abweichend von den oben zitierten Hinweisen der Obersten Baubehörde wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 9A 4/13 vom 08.01.2014) ein absichtliches individuenbezogenes Tötungsverbot berücksichtigt und individuenbezogen im Rahmen des Tötungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG geprüft (nicht wie bisher beim Schädigungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG).
Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenaltheim sieht keine Wohnbau-Entwicklungsflächen in Niederaltheim vor. Lediglich am östlichen Ortsrand sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Eine Wohngebietsausweisung widerspräche hier zum einen den Darstellungen/Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und würde zum anderen zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen, da östlich der gemischten Bauflächen auch gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind.
Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am nun vorliegenden Standort, an dem die zuvor beschriebene Gemengelage nicht zu erwarten ist.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. zum Befahren, für Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die Wohngebietsnutzung lässt keine betriebsbedingten Wirkungen erkennen.

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Eingriffen

Entfernen von Gehölzen

Die Entfernung von Gehölzen hat im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen werden als nicht erforderlich erachtet, da es durch die Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen der angetroffenen Arten kommt. Die Lebensraumstrukturen bleiben weitgehend erhalten oder werden bei der Realisierung der Planung durch die Anlage von Hausgärten neu geschaffen.

D BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Gemäß Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (im Folgenden LfU) sind im TK-Blatt 7229 (Bissingen) nach einer ersten Vorabschichtung nach dem Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ die Breitflügelfledermaus und das große Mausohr verzeichnet.

Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes ist es jedoch unwahrscheinlich, dass dieses von den Fledermäusen als Jagdhabitat aufgesucht wird, da wegen der intensiven Nutzung kein ausreichendes Nahrungsangebot vorherrscht. Es ist davon auszugehen, dass vielmehr die angrenzenden Siedlungsstrukturen hierfür aufgesucht werden da diese mit ihren Hausgärten und gut durchgrünten landwirtschaftlichen Hofstellen besser strukturiert und demzufolge mit genügend Insekten bevölkert sind.

1.3 Vogelarten des Anhang I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Vögeln und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7229, in dem sich die Planung befindet. Diese wurden bereits nach dem im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ gefiltert.
Die sich daraus ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich seiner Struktur/Lebensraumausstattung, kann dem Plangebiet hauptsächlich für Arten der offenen und halb offenen Landschaften eine Bedeutung zugesprochen werden. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Gehölze, Wohngebäude, Wald), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlanarten/Bodenbrüter jedoch massiv reduziert bzw. nicht gegeben. Dies spiegelte sich auch in den Erfassungen vor Ort wider. Es konnten lediglich häufige, störungsunempfindliche Arten wie bspw. Kohlmeise oder Grünfink in den Gehölzen und angrenzenden Siedlungsstrukturen festgestellt werden.
Durch den sich verschiebenden Siedlungsrand kommt nun eine weitere Vertikalkulisse hinzu.

Für Greifvögel und siedlungsbezogene Arten ist das Plangebiet vor allem für die Jagd/Nahrungssuche von Bedeutung.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen beeinträchtigten Bereiche im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

2 Lageplan: Wirkdistanzen

0 25 125m

NORD

SÜD

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2017 (M 1:2500)

Plangebiet

bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

Stand 07.01.2019

3 Relevanzprüfung

3.1 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	*Accipiter gentilis*	Habicht	V		X
X	X	0	0	X	*Accipiter nisus*	Sperber			X
X	X	0	0	X	*Alauda arvensis*	Feldlerche	3	3	
X	0	0			*Ardea alba*	Silberreiher			X
X	0	0			*Ardea cinerea*	Graureiher	V		
X	0	0			*Asio otus*	Waldohreule			X
X	0	0			*Bubo bubo*	Uhu			X
X	X	0	0	X	*Buteo buteo*	Mäusebussard			X
X	0	0			*Carduelis cannabina*	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			*Charadius dubius*	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			*Circus pygargus*	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			*Columba oenas*	Hohltaube			
X	0	0			*Corvus corax*	Kolkrabe			
X	0	0			*Coloeus monedula*	Dohle	V		
X	0	0			*Cuculus canorus*	Kuckuck	V	V	
X	X	0	0	X	*Delichon urbicum*	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			*Emberiza calandra*	Grauammer	1	V	X
X	X	0	0	X	*Emberiza citrinella*	Goldammer		V	
X	X	0	0	X	*Falco tinnunculus*	Turmfalke			X
X	0	0			*Galerida cristata*	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			*Gallinago gallinago*	Bekassine	1	1	X
X	X	0	0	X	*Hirundo rustica*	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			*Jynx torquilla*	Wendehals	1	2	X
X	0	0			*Lanius collurio*	Neuntöter	V		
X	0	0			*Lanius ecubitor*	Raubwürger	1	2	X
X	X	0	0	X	*Locustella naevia*	Feldschwirl	V	3	
X	X	0	0	X	*Milvus migrans*	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	*Milvus milvus*	Rotmilan	V	V	X
X	0	0			*Oriolus oriolus*	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	*Passer montanus*	Feldsperling	V	V	
X	0	0			*Pernis apivorus*	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			*Saxicola rubetra*	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			*Streptopelia turtur*	Turteltaube	2	2	X
X	X	0	0	X	*Sylvia communis*	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			*Sylvia curruca*	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			*Vanellus vanellus*	Kiebitz	2	2	X

Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):
V: Wirkraum des Vorhabens liegt:
X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):
X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt
0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):
X = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
0 = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

NW= Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)
X= ja
0= nein
PO= Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)
X= ja
0= nein

Erläuterungen zu den Spalten 8-10(Gefährdung/Schutz):
RLB= rote Liste Bayern
RLD= rote Liste Deutschland
sg= streng geschützt (X= ja)

1= vom Aussterben bedroht
2= stark gefährdet
3= gefährdet
G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V= Arten der Vorwarnliste
D= Daten defizitär

4 Prüfung der Betroffenheit

Entsprechend der Relevanzprüfung und in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Punkt 1.3 sowie Lageplan „Wirkdistanzen“) stellt das Plangebiet mit seiner näheren Umgebung vor allem ein Nahrungs-/Jagdhabitat für u.a. Greifvögel, wie den Mäusebussard oder den Rotmilan, für siedlungsbezogene Arten, wie die Rauchschwalbe sowie für Arten halb offener Landschaften, wie die Goldammer dar.
Eine negative Auswirkung auf die betreffenden Arten durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten, da weiterhin ausreichend geeignete Nahrungs- und Jagdflächen in der näheren und weiteren Umgebung bestehen und das überplante Gebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Für Offenlandarten wie die Feldlerche sind sowohl das Plangebiet als auch die unmittelbare Umgebung kein geeigneter Lebensraum. Zu groß ist die Störwirkung durch umliegende Vertikalkulissen (Gehölze, Bebauung des Ortes) und deren Wirkradius von im Schnitt 100m. Große, geschlossene Kulissen, wie die umliegenden Waldstrukturen wirken noch stärker und werden in einem größeren Radius von 150m und mehr gemieden.[2]
Dies zeigte sich auch bei allen Begehungen vor Ort. Trotz angrenzender, theoretisch als Lebensraum geeigneter Ackerflächen konnten keine Offenlandarten, wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze angetroffen werden. Es bestehen somit im Untersuchungsraum keine geeigneten, ungestörten Flächen zur Ansiedlung/ Revierbildung.

Die durch das neue Baugebiet hinzukommende Vertikalkulisse wirkt sich aufgrund der bestehenden Vorbelastung **nur minimal** auf bisher ungestörte Bereiche aus.
Die gemäß Lageplan „Wirkdistanzen“ ermittelte, betroffene Fläche ist mit ca. 700m^2 derart gering, dass sie keine besondere Eignung als Revier oder Relevanz als Lebensraum für Offenlandarten aufweist.

[2] entsprechend Standort-Anforderungen unter <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/103035>

Insgesamt ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die aufgelisteten, potenziell vorkommenden saP-relevanten Arten ausgelöst werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung einzelner Arten wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Zwar müssten aufgrund der durchgeführten Lebensraum-Abschichtung der Internet-Arbeitshilfe des LfU theoretisch alle aufgelisteten Arten in die Betrachtung mit einbezogen werden, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ sind, jedoch sind bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ trotz erfolgter Abschichtung mit „0“ bewertet wurde, die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Bedingungen vereinbar.

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich westlich von Niederaltheim, angrenzend an bestehende Bebauung. Es unterliegt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf.

Eine Eignung als Lebensraum für potenziell vorkommende Fledermaus-Arten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie ist mangels geeigneter Strukturen (Quartiermöglichkeiten, ausreichendes Nahrungsangebot) nicht gegeben. Vielmehr sind hierfür angrenzende Siedlungsstrukturen relevant.
Auch ein Vorhandensein und eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann aufgrund der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet und seine umliegenden Flächen sind theoretisch vorrangig für Vogelarten der offenen und halb offenen Landschaften als Lebensraum von Bedeutung. Für die übrigen, potenziell vorkommenden saP-relevanten Vogelarten (Greifvögel, Schwalben) besitzt das Plangebiet vor allem als Nahrungs-/ Jagdhabitat eine Bedeutung.

Die Betroffenheitsabschätzung ergab, dass durch die Planung nur in sehr geringem Umfang potenzielle Lebensraumflächen für Offenlandarten, wie z.B. Feldlerche beeinträchtigt werden, welche jedoch aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 700m^2) und der Vorbelastung durch bestehende Vertikalkulissen keine besondere Eignung als Revier oder Relevanz als Lebensraum verzeichnen (vgl. Lageplan Wirkdistanzen).

Für Arten, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

Es wird somit insgesamt (unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen) keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG gesehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>, Stand 08/2017

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Rote Liste gefährdeter Säugetiere (Mammalia) Bayerns

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79 / 409 / EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92 / 43 / EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG). In der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). In der Fassung vom 29.07.2009, zul. geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

GEMEINDE HOHENALTHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERALTHEIM WEST II“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 56/2(TF), 405(TF), 414(TF), 415, 416(TF), 417, 417/1 UND 418(TF) GEMARKUNG NIEDERALTHEIM

SATZUNG

ENTWURF VOM 27.08.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 07.01.2019

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hohenaltheim erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Niederaltheim West II“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **27.08.2018, zuletzt geändert am 07.01.2019** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Niederaltheim West II“ bildet.

Rechtsgrundlagen

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Niederaltheim West II“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.
Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D).

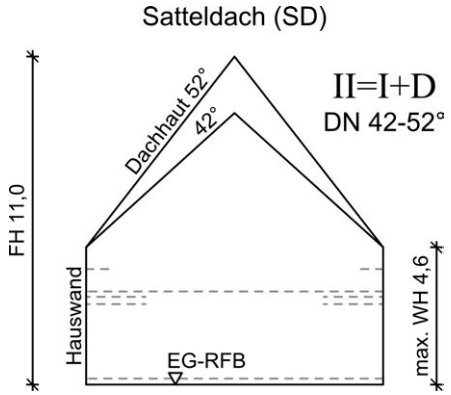
3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand/ zur Attika (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Wohngebäuden**
- höchstens 4,6m betragen

bei **Grenzgaragen und Nebengebäuden** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):
- höchstens 3m im Mittel betragen

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden



DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe,
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)
Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 40m^3 auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Versorgungsleitungen

Alle im Baugebiet neu hinzukommenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.
Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

8 Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich (siehe Sichtfeld in der Planzeichnung) der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Im Bereich der Grünordnung (außer Verkehrsgrün) dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche (kleinkronige Sorten)

8.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen (Verkehrsgrün) und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste unter Punkt 8.2 zu wählen.
Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres.

8.4 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

8.5 Pflanzbindung für Gehölze

Die bestehenden Bäume im Osten des Plangebietes sind zwingend zu erhalten.
Sie sind vor und während der Bauarbeiten wirksam vor Schäden zu schützen.
Ist ein Verlust oder eine Schädigung nicht zu vermeiden, so ist ein entsprechender Ersatz durch Nachpflanzung standortgerechter, heimischer Arten zu leisten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m^3 sind auch Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen Tönen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Für Dacheindeckungen sind glänzend-engobierte Materialien („Edel-Engoben“) sowie Glasur-Ziegel oder-Dachsteine nicht zugelassen.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m^3, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig, soweit sie sich in das Ensemble einfügen. Die Baugestaltung und Gebäudestellung ist, auch bei Verfahrensfreien Gebäuden, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Kniestöcke sind zulässig und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Der First der Dachgauben muss mindestens 0,8m tiefer liegen als der First des Wohngebäudes.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen sind im Ensemble unzulässig. Eine eventuelle Zulassung von Solaranlagen auf der rückwärtigen Gebäudeseite ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries abzustimmen.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen, unauffälligen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sowie Holzverschalungen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries zulässig.

2.5 Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen o.ä. notwendig ist.
Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:
- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt.
- Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

2.6 Flächenbefestigung

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Terrassen, wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

3 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird nur eine einzige Wohneinheit realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

4 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)
Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich (siehe Sichtfeld in der Planzeichnung) der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ansonsten dürfen Einfriedungen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin müssen einen Mindestabstand von 15cm zur Geländeoberfläche aufweisen (Durchlass für Kleinsäuger). Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.
Mauern, Stützmauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. 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. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

3 Denkmalschutz

Über das Plangebiet erstreckt sich z.T. folgendes Bodendenkmal[1]:

1. Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
Denkmal-Nr.: D-7-7229-0315

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

Zudem erstreckt sich über den Ort und das Plangebiet ein Ensembe mit Nr. E-7-79-162-1.
Die Gemeinden haben gem. Art. 3 BayDSchG bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht zu nehmen.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen
Im Falle einer Beeinträchtigung z.B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.
Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser
Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

[1] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 17.07.2017

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

Niederschlagswasserbeseitigung
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. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor genanntem wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Landwirtschaft
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hohenaltheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.08.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.09.2018 im Amtsblatt Nr. 46** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.08.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **18.09.2018 bis einschließlich 22.10.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.09.2018 im Amtsblatt Nr. 46** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.08.2018, zuletzt geändert am 05.11.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **23.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.11.2018 im Amtsblatt Nr. 59** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **27.08.2018, zuletzt geändert am 07.01.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **14.01.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Hohenaltheim, den 15.01.19

Wulf-Dietrich Kavasch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **14.01.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hohenaltheim, den 16.01.19

Wulf-Dietrich Kavasch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.02.19 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenaltheim sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Ries zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hohenaltheim, den 04.02.19

Wulf-Dietrich Kavasch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D — Zahl der Vollesschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Volleschoss im Dachgeschoss liegen muss

0,6 — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

Pflanzbindung für Laubbäume/Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

P — Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bauleitpläne

15 6 15 / 9 — Vermaßungslinie in m

HS 3x70m / HS 3x135m — Sichtdreieck mit Haltesicht (HS) = 3m und Schenkellängen (L) = 70m bzw. 135m

Stellung des Hauptgebäudes, Hauptfirstrichtung -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform SD = Satteldach	Bauweise

Beispiel: WA | II=I+D max 42-52° | 0,4 | 0,6 | SD | E

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

415 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung

1 — Bauplatznummer (806 m² davon 82m² Grund)

E 7 / 79 / 167-1 — Ensemble, siehe Textteil

D-7 / 7725 / 0015 — Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

455 — Angabe der Höhe in Meter über NN

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

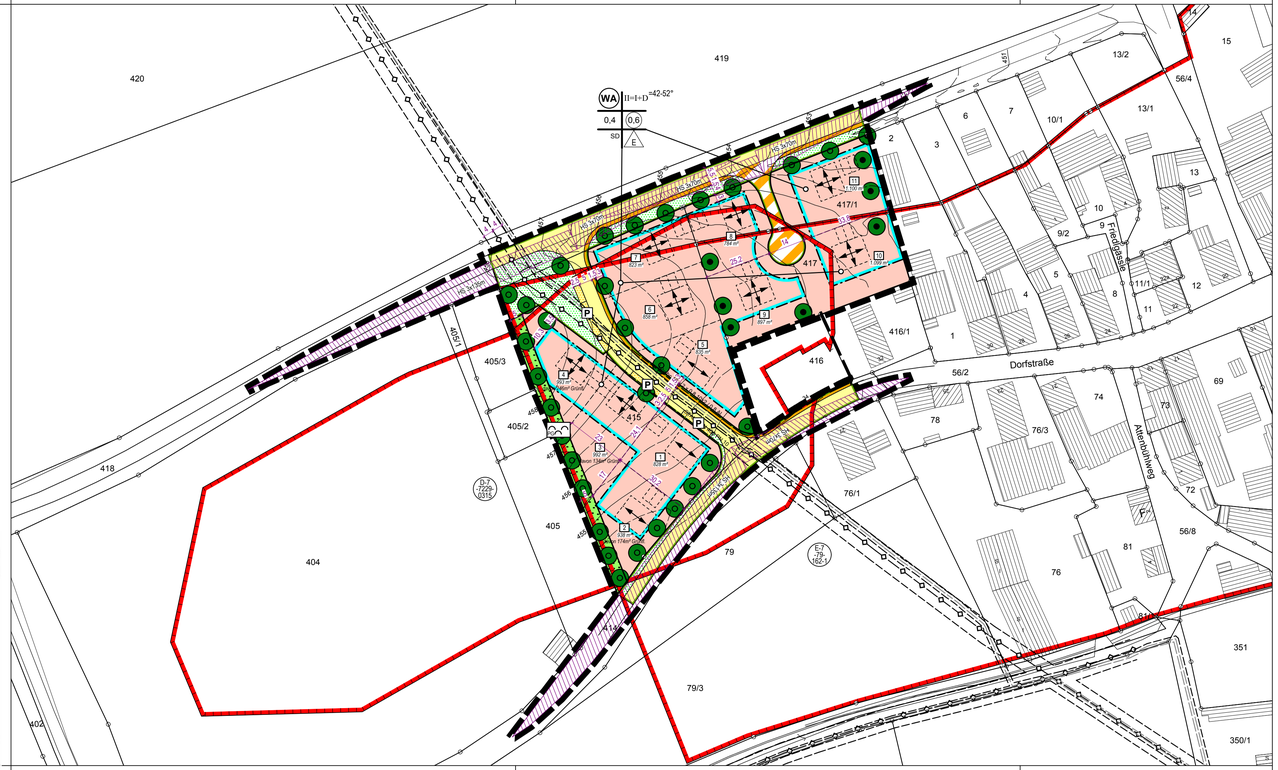
Der Satzungsbeschluss wurde am 02.02.18 . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenaltheim sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Ries zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hohenaltheim, den 06.02.18

Wulf-Dietrich Kavasch, 1. Bürgermeister

(Siegel)



GEMEINDE HOHENALTHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERALTHEIM WEST II"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 56/2 (TF), 405(TF), 414(TF), 415, 416(TF), 417, 417/1 UND 418(TF) GEMARKUNG NIEDERALTHEIM

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 27.08.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 07.01.2019

NORD

0 10 50m SÜD

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

DATENQUELLE:
GEODATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (01/2017)
© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>

WASSERLEITUNGEN (11/2017)
© Bayerische **Rieswasser**versorgung

BESTANDSVERMESSUNG (05/2018)
© Ingenieurbüro D+G

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung