

Gemeinde Wehringen

Gemeinde Wehringen

Einfacher Bebauungsplan Nr. 24 / ENTWURF „Ecke Wertach-/ Frühlingsstraße“

Textteil und Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

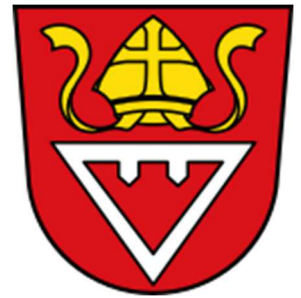


Teil B

Gemeinde Wehringen

Landkreis Augsburg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 24
„Ecke Wertach-/ Frühlingsstraße“



TEXTTEIL / ENTWURF

Vom 21.10.2021

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 24 „Ecke Wertach-/ Frühlingstraße“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung als Satzung:

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne zur Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 91 BayBO zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Grundstück Flur Nr. 339/1 „Wertachstraße 9“ gilt die von Frau **Marion Hafner Architektin - Dipl.- Ing. (FH)** ausgearbeitete einfache Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B). Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 21.10.2021 liegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 24 „Ecke Wertach-/ Frühlingstraße“ ebenfalls bei. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ecke Wertach-/ Frühlingstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen. Eine Überschreitung der Grundfläche mit Garagen, Fluchttreppe, Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und überdeckten Tiefgaragen und deren Abfahrten, ist bis zu einer max. GRZ von 0,8 zulässig.

Als Grundlage der Auslegung der Vollgeschossigkeit dient die volle Grundfläche des Dachgeschosses. Bei der Ermittlung der Geschosshöhe von 2,30m bleiben die Terrassenflächen unberücksichtigt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Marion Hafner Architektin - Dipl.- Ing. (FH)
Hochstiftweg 3 – 86399 Bobingen

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen, Balkone zulässig.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Vorgaben der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung.

6. Höhenlagen

Die Gebäudeoberkante (GOK), gemessen von der Oberkante der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (GOK) darf maximal 12,00 Meter betragen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss darf für die Gebäude die Höhe von 521,50 über normal Null (üNN) nicht überschreiten.

7. Gestaltung der Hauptgebäude

7.1 Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

7.2 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der geplanten Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen.

8. Tiefgaragen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Errichtung einer Tiefgarage wird verpflichtend festgesetzt. Die Tiefgarage und die Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, sowie die Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (StS) der Gemeinde Wehringen in Ihrer jeweils gültigen Fassung.

Nebengebäude (z. B. Gartenhäuser) bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² dürfen auch freistehend außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m beträgt.

9. Grundwasser und Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA – A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

10. Einfriedung

Es gelten die Vorgaben der Einfriedungssatzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung.

11. Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

12. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12.1 Für die durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Es sind Bäume der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

c) Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

13. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000€ kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

14. Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 24 „Ecke Wertach-/ Frühlingstraße“ tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde sind meldepflichtig.
- Im Bereich der Wertachstraße erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet HQ 100 mit ca. 112m² auf dem zu bebauenden Grundstück. Dieser Bereich darf nicht mit Wohnraum überbaut werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude muss über dem Wasserspiegel HQ 100 liegen. In diesem Bereich darf das Gelände nicht aufgeschüttet werden.

Wehringen, den.....

.....

Gemeinde Wehringen

1. Bürgermeister – Manfred Nerlinger

Teil C / ENTWURF

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 21. Oktober 2021

Am 21.10.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wehringen die Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.-Nr. 339/1 „Wertachstraße 9“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2.756 m². Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wertachstraße erschlossen und grenzt im Osten an die Frühlingstraße. Östlich und südlich des Baugrundstückes befinden sich bebaute

Marion Hafner Architektin - Dipl.- Ing. (FH)
Hochstiftweg 3 – 86399 Bobingen

Grundstücke und eine private Erschließungsanlage. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 339/1. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung unter Teil A.

1.2 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die umgebene Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch überwiegend freistehende Wohngebäude und ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Der Großteil dieser Gebäude sind Einfamilienhäuser, jedoch findet man auch Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe. Vereinzelt befinden sich noch aktiv genutzte landwirtschaftliche genutzte Höfe. Die ehemaligen landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sowie die aktiv genutzten landwirtschaftlichen Höfe haben einen maßgeblichen Einfluss auf den ländlichen Charakter der Gemeinde. Im nahegelegenen Umkreis des Geltungsbereiches findet nahezu keine gewerbliche Nutzung statt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist die überplante Fläche als „gemischte Bauflächen (M)“ ausgewiesen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Ecke Wertach- / Frühlingstraße“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen entwickelt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächenutzungsplan der Gemeinde Wehringen, unmaßstäblich

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Wehringen, mit ca. 3000 Einwohnern, liegt im Landkreis Augsburg, im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

Marion Hafner Architektin - Dipl.- Ing. (FH)
Hochstiftweg 3 – 86399 Bobingen

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Desweiteren fehlen in Wehringen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Bisher ist der Ort geprägt durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Insbesondere auch im Hinblick auf das Flächensparen ist eine verdichtete Bauweise angesagt.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Überplanung des gegenständlichen Grundstücks und das Schließen einer innerörtlichen Baulücke wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Nach § 13 a BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde Wehringen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 21. Oktober 2021 beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- Weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 339/1, Wertachstraße 9 mit einer Fläche von ca. 2.756 m². Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) Wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Ziel der Planung ist die Zulässigkeit der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Es sind somit keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, geplant. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter vor, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Planung

Am 21. Oktober 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wehringen die Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 339/1 „Wertachstraße 9“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Grundstückseigentümer planen die plangegegenständlichen Flächen einer baulichen Nutzung in Form einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein konkretes Konzept zur Bebauung des Areals erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereiches herangezogen werden soll.

Auf Grundlage dieses Konzeptes soll Planungsrecht für die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf der Fläche südlich der Wertachstraße geschaffen werden. Mit der Ausnutzung von vorhandenen Infrastrukturanlagen (Verkehrsflächen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, etc.) kann einerseits ein möglichst kostenoptimiertes Bauen gewährleistet werden, andererseits kann mit der Planung auch eine bauliche Verdichtung vorhandener Innerortspotentiale im Sinne der landes- und regionalplanerischen Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gesichert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Landschaft auf der sog. „grünen Wiese“ im Außenbereich vermieden und eine Stärkung der Ortslage ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ecke Wertach-/Frühlingstraße“ soll die wohnbauliche Entwicklung auf dem innerörtlichen Areal südlich der Wertachstraße planungsrechtlich gesichert werden.

4. Planungsziel und Planungskonzept

Im Planungsgebiet befinden sich momentan sehr alte und stark baufällige leerstehende Bestandsgebäude, somit eine relativ große Brachfläche. Diese Brachfläche soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einer aktiven Nutzung mit Wohngebäuden ermöglicht werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das überplante Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Diese Festsetzung trägt der Umgebungsbebauung Rechnung. Die nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Angabe der maximalen Vollgeschoße geregelt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist möglich für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und überdeckte Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten. Die Überschreitung ist bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Durch das Baulandmobilisierungs Gesetz vom 23.06.2021 wurden die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geändert. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,5 festgesetzt. Der Orientierungswert für Wohngebiete wird hier minimal überschritten. Die Überschreitung führt nicht zu einer nachteiligen Verdichtung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die nachbarschützenden Belange bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind hinreichend bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an die Umgebungsbebauung. Die Grundflächenzahl II nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit 0,8 auf das höchstzulässige Maß festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nur Satteldächer zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptgebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

4.4 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4.5 Höhenlage

Zur Konkretisierung der endgültigen Höhenlage, darf die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK) maximal über 521,50 m über normal Null (üNN) liegen. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH), gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zur Oberkante des Gebäudfirstes darf höchstens 12,00 m betragen.

4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wird die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt.

4.7 Tiefgaragen, Garage, Stellplätze

Im Plangebiet ist für den Bau von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung StS) der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist bindend festgesetzt.

4.8 Nebenanlagen, Terrassen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.9 Einfriedungen, Abfallbehälter

Die Einfriedungen sind gemäß der Satzung der Gemeinde Wehringen über die Gestaltung von Einfriedungen und Zäunen entlang von Verkehrsflächen (Einfriedungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

Die Abfallbehälter müssen entweder in Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

4.10 Grund- und Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Hausdrainagen dürfen ebenfalls nicht an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter <https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung möglich ist. Ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Diese Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall (DWA) herangezogen werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

4.11 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen. Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen. Bei der Artenauswahl ist die vorgeschriebene Artenliste zu beachten.

5. Umweltschutz

5.1 Allgemein

Im Hinblick auf die Intensität der neuen Bebauung des gekennzeichneten Bereiches ist nur eine geringfügige Veränderung innerhalb der Ortslage Wehringen zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach gering.

Von einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

5.2 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Wertachstraße, ist nicht mit anhaltend langen Standzeiten, durch laufende Motoren beim Ausfahren aus der Tiefgarage, zu rechnen.

Der Zeitraum für eine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ist sehr gering und stellt ortstypische Geräusche dar.

In Wohnbereichen gehören durch Stellplätze und Garagen verursachte Immissionen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Soweit Garagen und Stellplätze, der Zahl dem durch die Nutzung verursachten Bedarf entspricht, rufen diese keine unzumutbaren oder erhebliche Störungen hervor.

Zusätzlich kann es zu Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) durch landwirtschaftliche Nutzung kommen, die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar und welche von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen ist. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass sie in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig.

5.4 Altlasten, Abfall

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Abfälle i. S. d. §2 Abs. 5 BBodSchG bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten vorliegen. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets werden im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keine Denkmäler aufgeführt. Wegen der Dichte bekannter archäologischer Fundstellen in der näheren Umgebung ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsabschnitte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. „Ecke Wertach- /Frühlingstraße“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Bobingen, den.....

.....
Marion Hafner Architektin - Dipl.- Ing. (FH)

Marion Hafner Architektin - Dipl.- Ing. (FH)
Hochstiftweg 3 – 86399 Bobingen