

Gemeinde Bonstetten
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 13
"Steinhalde"

T E X T T E I L

vom 14.03.2017

geändert am:
15.05.2017
24.07.2017

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Bonstetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 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 als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Steinhalde“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 24.07.2017, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen (Teil B) den Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 24.07.2017 liegt dem Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ ebenfalls bei.

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 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BauNVO), festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet darf bei Hauptgebäuden höchstens den in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Plan-

zeichnung festgesetzte Grundfläche abweichend vom § 19 Abs. 4 BauN-VO um 75% überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

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

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Garagen bzw. Nebengebäude von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 320 m² je Doppelhaushälfte und bei einer Bebauung mit Reihenhäusern mindestens 250 m² je Reiheneinheit betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Bereich der Baufelder 32 und 33 ist auch die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal jeweils 6 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Reihenhäusern ist jeweils eine Wohnung je Reiheneinheit zulässig.

7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen vollumfänglich zu beachten.

8. Höhenlagen

8.1

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser auf den Baugrundstücken 10 bis 14, 31 bis 35 und 43 bis 48 darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen. Eine Unterschreitung dieses höchsten Bezugspunktes der anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante ist bis maximal 0,50 m zulässig.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser auf den Baugrundstücken 1 bis 9, 15 bis 30 und 36 bis 42 darf maximal 0,10 m über dem höchsten Punkt des im Bereich des Wohnhauses vorhandenen ge-

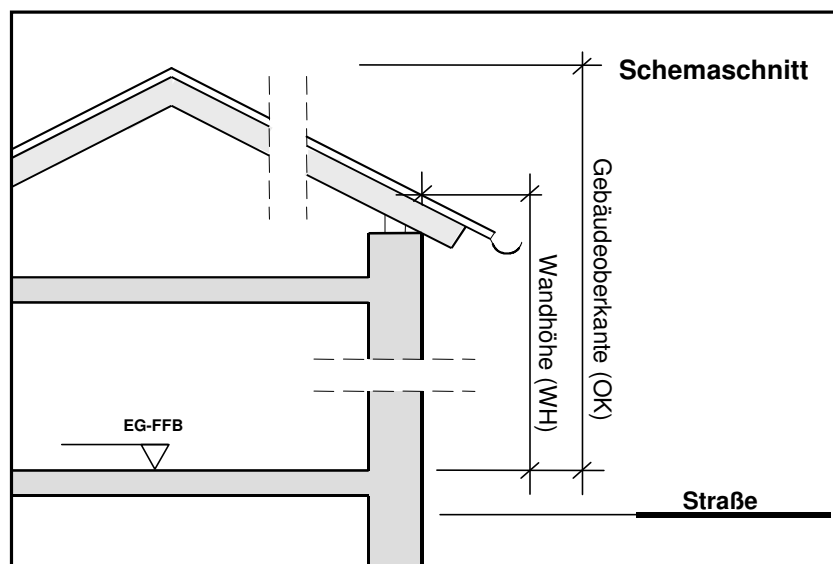
wachsenen Geländeniveaus liegen.

Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung immer die bergseitig anliegende Straßen-/Gehweghinterkante heranzuziehen.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu verziehen sind. Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück maximal zwei Stützwände bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig. Bei der Anordnung von zwei Stützmauern muss zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

8.3 Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberer Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

Die in Pkt. 4.4 festgesetzte Gebäudeoberkante darf durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen-Anlagen auf Dächern um maximal 80 cm überschritten werden.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung verlaufen.

Gebäude mit Flach- oder Zeltdächern sind mit ihrer Außenwand parallel zur Grundstücksgrenze auszurichten.

9.2 Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachneigungen zulässig. Die Ausbildung von Tonnendächern ist dabei grundsätzlich unzulässig.

Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten und Anbauten (Erker etc.) dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

9.3 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind nur einfarbige Materialien mit roter, brauner oder schwarzer Farbgebung zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind nur bei Haustyp A zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel muss mind. 1,0 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. In jeder Dachfläche sind maximal 2 Dachaufbauten zulässig. Unzulässig sind Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich). Die Summe der Gaubenbreite je Dachseite darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei der Anordnung von mehreren Dachgauben auf einer Dachseite, ist eine einheitliche Gestaltung dieser vorzunehmen.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

10.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bonstetten in der jeweils gültigen Fassung ist vollumfänglich zu beachten.

10.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus, Wärmepumpen) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Bauteile von Wärmepumpen sind in die Gebäude zu integrieren.

10.3 Die Garagen sind entweder mit Flachdach oder mit der Dachform des Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

10.4 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

11. Fassadengestaltung

11.1 Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

- 11.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können an der Stätte der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

12. Grünordnung

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

- 12.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Thujahecken als Formhecken sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

- 12.2** Auf den öffentlichen und privaten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecken- bzw. Strauchbepflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b und c zu entwickeln. Dabei sind im Bereich der privaten Baugrundstücke sowie auf der öffentlichen Fläche mit Pflanzbindung im Norden des Plangebietes im Pflanzabstand von 1,0 m zweireihig Sträucher sowie je privates Baugrundstück mindestens 1 Baum innerhalb dieser Pflanzstreifen anzupflanzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

- 12.3** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis d) zu bepflanzen. Wiesenflächen entlang der Straßen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2 - 3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünflächen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

- 12.4** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 mit 12.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

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

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 cm - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 – 14

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 cm - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu pflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Wohngebiet eine Kompensationsfläche von 1,52 ha nötig. Zum Ausgleich müssen demzufolge im weiteren Verfahren externe Flächen in einer Größe von insgesamt 1,52 ha im Gemeindegebiet Bonstetten naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich zugeordnet werden.

Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 255 und 257 der Gemarkung Bonstetten umgesetzt.

Ausgleichsfläche A1 (Teilplan 2)

(Teilfl. Grundstück Flur Nr. 257, Gemarkung Bonstetten, 1,41 ha)

Als Ausgleichsmaßnahme A1 ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 257, Gemarkung Bonstetten, auf der in der Planzeichnung (Teilplan 2) dargestellten Fläche von ca. 1,41 ha nördlich der Ortslage Bonstetten durch Ansaat und extensive Nutzung eine artenreiche Wiese anzulegen. Nach der Ansaat mit gebietsautochthonem Saatgut ist die Ackerfläche zu einem Magerrasen zu entwickeln. Hierfür ist zertifiziertes Regiosaatgut nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser und 30 % Kräuter, Saatstärke: 5 gr/ m² (z. B. über Rieger-Hofmann® GmbH) zu verwenden. Mahd des Wiesenbereiches zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfungsschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken. Jegliche Düngung der Fläche ist zu unterlassen.

Als Nutzungsmöglichkeit ist auch eine extensive Beweidung der Wiese möglich. Die Beweidung sollte nur durch Schafe erfolgen. Die Dauer der Beweidung ist so zu wählen, dass kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden entsteht. Ebenso sollte keine Zufütterung zugelassen werden.

Ausgleichsfläche A2 (Teilplan 2)

(Teilfl. Grundstück Flur Nr. 255, Gemarkung Bonstetten, 0,11 ha)

Die Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf der in der Planzeichnung im Teilplan 2 dargestellten Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 255, Gemarkung Bonstetten, von ca. 0,11 ha nördlich der Gemeinde Bonstetten umzusetzen.

Auf dieser Fläche ist als Übergang an die unmittelbar nördlich angrenzende Mischwaldaufforstung ein strukturreiches Feldgehölz mit reich strukturiertem Waldrand zu entwickeln. Die Ackerfläche im direkten Anschluss an den bestehenden Mischwald ist mit Wildgehölzen (Bäume und Sträucher) aus autochthonem Pflanzmaterial (gemäß potenziell natürlicher Vegetation) zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzen soll dabei 1,5 - 2,0 m auf Lücke betragen. Die Neupflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und in den ersten fünf Jahren durch Einzäunen vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten fünf Jahren ersetzt werden. Düngung und chemischer Pflanzenschutz werden auf der Ausgleichsfläche nicht zugelassen.

13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1** Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gepuffert der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- 13.2** Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- 13.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

14. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeneiveau zulässig. Einfriedungen an Straßen und im Bereich von Baugrundstücken mit starkem Gefälle sind dabei grundsätzlich abgestuft auszuführen.

Sockel sowie gemauerte oder betonierte Einfriedungen sind generell unzulässig.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

16. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Steinhalde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

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

Grund- und Schichtenwasser, wild abfließendes Oberflächenwasser

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der topographischen Verhältnisse mit Grund- und Schichtenwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Schichtenwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht statthaft.

Altlasten

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

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. in der Nachbarschaft befindlicher Hofflächen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. 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.

Abstände von Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

Energieeffiziente Bauweise

Im Hinblick auf eine Minimierung des Energiebedarfs wird den künftigen Bauherren empfohlen, die neuen Gebäude grundsätzlich in Niedrigenergiebauweise und unter den Gesichtspunkten der Energieoptimierung zu errichten. Zur Minimierung des Heizwärmebedarfs ist in diesem Zusammenhang eine möglichst kompakte Bauform in Erwägung zu ziehen. Die seit 28.10.2015 in Kraft getretene, novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2015) ist diesbezüglich zu beachten.

Neue Gebäude sollten mindestens als KfW Effizienzhaus 55 ausgebildet werden. Für ein KfW Effizienzhaus 55 darf der Energiebedarf pro m² Wohnfläche und Jahr im Bezug zum Standard (100%, Niedrigenergiehaus nach EnEV) nur 55% der Energie verbrauchen.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren. Alternative Löschwasserspeicher sind möglich.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.
5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

Bonstetten, 24.07.2017

Bernd Adam
2. Bürgermeister