

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)

---



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 47 „An der Lechleite III“

Entwurf

## SATZUNG

---

Fassung vom 26.01.2017

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Martina Pfanmüller

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 47 „An der Lechleite III“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Lechleite II“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2017, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (A1 und A2) den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 26.01.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 26.01.2017

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2017
- Schalltechnische Untersuchung vom 20.08.2014, LA14-201-G01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

**A1    PLANZEICHNUNG Teilgeltungsbereich TG 1 Bebauungsplan, M 1:1.000**

**A2    PLANZEICHNUNG Teilgeltungsbereich TG 2 Ausgleich, M 1:1.000**

**B     FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

**C     VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## **D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 / WA 2 / WA 4.1 / WA 4.2)**

Die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2, WA 4.1 und WA 4.2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 3)**

Die in der Planzeichnung mit WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

### **2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) / Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

#### **2.1.1 GRZ:**

- WA 1, WA 2, WA 3, WA 4.1 und WA 4.2: max. 0,30

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im WA 1, WA 2, WA3, WA 4.1 und WA 4.2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

#### **2.1.2 GFZ:**

- WA 1: max. 0,5
- WA 2: max. 0,6
- WA 3: max. 0,9
- WA 4.1: max. 0,5
- WA 4.2: max. 0,6

### **2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

#### **2.2.1 WA 1 max. II (I+D)**

**I+D:** Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

**II:** Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, bei einer Geschossigkeit von II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

#### **2.2.2 WA 2 zwingend II**

Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei einer Geschossigkeit von II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

#### **2.2.3 WA 4 II-III**

Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

#### **2.2.4 Flachdach – Staffelgeschosse**

##### **In WA 1, WA 4.1 und WA 3**

Das oberste zulässige Vollgeschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Für das Staffelgeschoss ist die maximale Gesamthöhe anzuwenden.

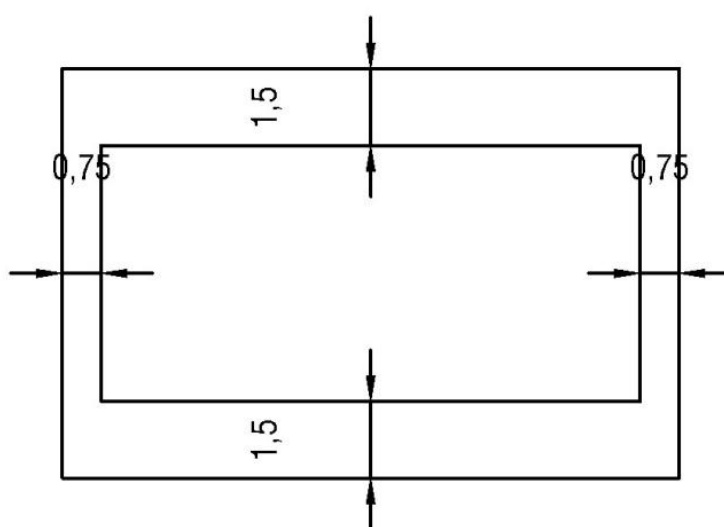
Staffelgeschosse bei Flachdächern in WA 1, WA 4.1 und WA 3 müssen an der längeren Seite mindestens 1,50 m von der Außenkante Gebäude zurückversetzt sein und an der kürzeren Seite mindestens 0,75 m von der Außenkante Gebäude zurückversetzt sein.

Bei gleichlangen Gebäudeseiten muss an zwei Gebäudeseiten das Staffelgeschoss mindestens 1,50 m von der Außenkante Gebäude zurückversetzt sein und an zwei Gebäudeseiten mindestens 0,75 m von der Außenkante Gebäude zurückversetzt sein.

### In WA 2 und WA 4.2

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

*Hinweis: Veranschaulichende Skizze zum Einrücken des Staffelgeschosses aus der Vogelperspektive*



## 2.3 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenzen zulässig.

### 2.3.1 WA 1 und WA 4.1

Folgende Höhen sind zulässig:

#### **Geneigte Dächer**

Wandhöhe: max. 3,8 m

Gesamthöhe: max. 8,5 m

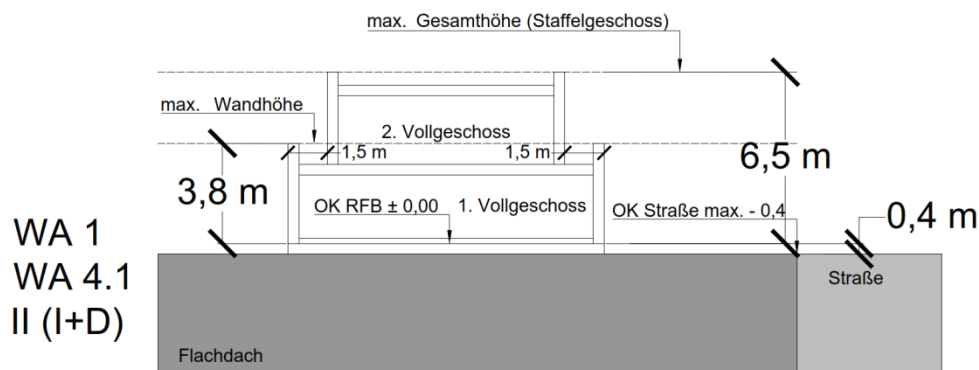
#### **Flachdächer**

Wandhöhe: max. 3,8 m

Gesamthöhe: max. 6,5 m

Staffelgeschoss

*Hinweis: Veranschaulichender Schnitt zu WA 1 und WA 4.1*



**2.3.2 WA 2, WA 4.2**

Folgende Höhen sind zulässig:

**Geneigte Dächer**

Wandhöhe: min. 4,5 m

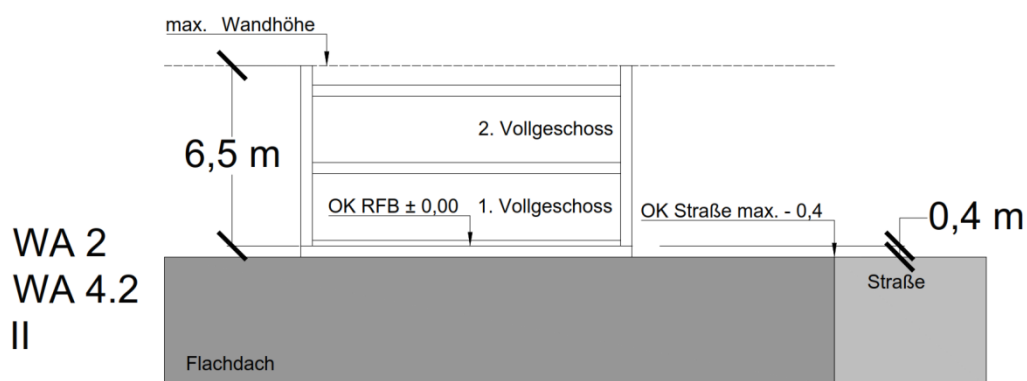
Wandhöhe: max. 6,5 m

Gesamthöhe: max. 9,5 m

**Flachdächer**

Wandhöhe: max. 6,5 m

*Hinweis: Veranschaulichender Schnitt zu WA 2 und WA 4.2*



### 2.3.3 WA 3

Folgende Höhen sind zulässig:

#### **Geneigte Dächer**

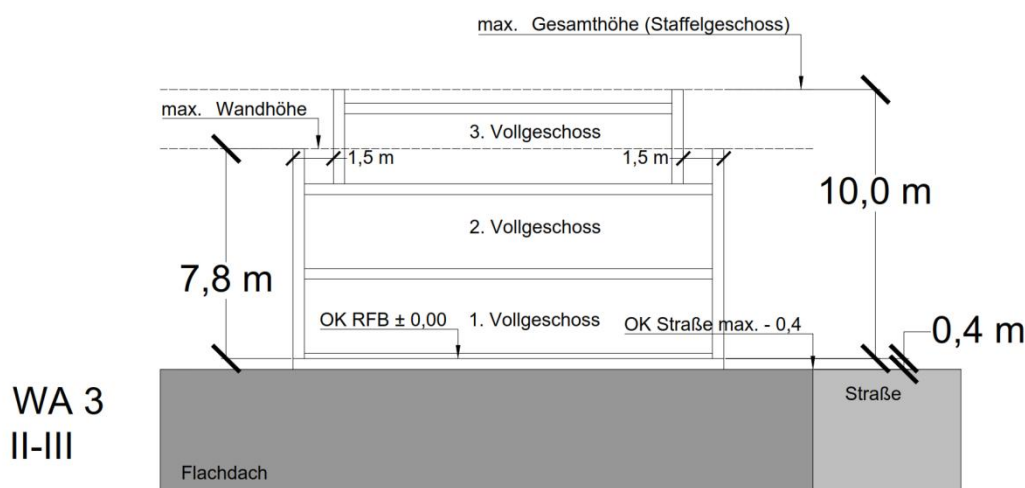
Wandhöhe:	min.	6,0 m
Wandhöhe:	max.	7,8 m
Gesamthöhe:	max.	10,5 m

#### **Flachdächer**

Wandhöhe:	max.	7,8 m
Gesamthöhe:	max.	10,0 m

Staffelgeschoss

*Hinweis: Veranschaulichender Schnitt zu WA 3*



### 2.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen und Definition Wand- und Gesamthöhe

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 40 cm über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

#### **Pulldächer**

Bei Pulldächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

### **Flachdächer**

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Wand (Attika).

Bei Staffelgeschossen (Flachdächer) ist für das Staffelgeschoss die Gesamthöhe anzuwenden.

## **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

---

- 3.1** Im WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind die Baugrenzen auch für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude einzuhalten.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).
- 3.4** Im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3.5** Im WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
- 3.6** Im WA 4.1 und WA 4.2 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

## **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

---

- 4.1** Im WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 4.2** Im WA 4.1 und WA 4.2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

## **5 VERKEHRSFLÄCHEN**

---

- 5.1** Die Lage der Fuß- und Radwege kann im Rahmen der Ausführungsplanung verändert werden.
- 5.2** Das Baugrundstück Nr. 11 ist über die nördliche neue Erschließungsstraße zu erschließen. Die Zufahrt darf dabei nicht im Einmündungsbereich (mind. 18 m Abstand zur Straßenbegrenzung der Fuggerstraße) zur Fuggerstraße liegen.
- 5.3** Entlang der Fuggerstraße sind öffentlich Parkflächen festgesetzt. Die Stellplatzbreite muss mindestens 2,0 m betragen.



## **6 STELLPLÄTZE , GARAGEN, NEBENANLAGEN**

---

- 6.1** Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.
- 6.2** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 6.3** Nebengebäude dürfen eine Gesamtgröße von max. 15 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von max. 3,0 m nicht überschreiten und müssen mit einem Abstand von mind. 1,5 m zum öffentlichen Grund errichtet werden.

## **7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

### **7.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

### **7.3 Dachformen und -neigungen**

#### **7.3.1 WA 1, WA 2, WA 4.1 und WA 4.2**

Zulässig sind:

- **Flachdächer** mit einer Dachneigung bis maximal 5°
- **geneigte Dächer** (Sattel-, Walm-, Zeltdächer) mit einer Dachneigung von 5° bis einschließlich 48°.
- **Pulldächer** mit einer Dachneigung bis max. 10°

#### **7.3.2 WA 3**

Zulässig sind:

- **Flachdächer** mit einer Dachneigung bis maximal 5°
- **geneigte Dächer** (Sattel-, Walm-, Zeltdächer) mit einer Dachneigung von 5° bis einschließlich 48°.

#### **7.3.3 Staffelgeschosse**

Auf Staffelgeschossen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

### **7.3.4 Definition geneigte Dächer**

Im WA sind bei Hauptgebäuden bei geneigten Dächern ausschließlich gleichgeneigte Seiten (vom First bis zur Traufe ohne Abknickung) zulässig.

Nicht zulässig sind Mansarddächer, Mansardwalmdächer, Mansardkrüppelwalmdächer und sogenannte Sargdeckeldächer.

### **7.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung größer 30°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

Bei Satteldächern sind ausschließlich Giebelgauben zulässig.

Bei Walmdächern sind ausschließlich abgewalmte Gauben und Walmdachgauben zulässig.

Bei Pult- und Zeltdächern sind Gauben unzulässig.

Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Bei Giebelgauben muss die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen werden.

Die Gesamtlänge aller Gauben auf beiden Dachseiten darf insgesamt max. eine Dachlänge (Firstlänge) einnehmen; wobei die Gesamtlänge aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen darf.

Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten.

Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

### **7.5 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zu den Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendrahteneinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste erfolgen.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 0,8 m über Oberkante Straße nicht überschreiten.

### **Sträucher (mögliche Auswahl für die Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen)**

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| - Cornus sanguinea   | (Roter Hartriegel)        |
| - Corylus avellana   | (Haselnuß)                |
| - Euonymus europaea  | (Europ. Pfaffenhütchen)   |
| - Lonicera xylosteum | (Gewöhl. Heckenkirsche)   |
| - Ligustrum vulgare  | (Liguster)                |
| - Prunus spinosa     | (Schlehe)                 |
| - Salix caprea       | (Salweide)                |
| - Sambucus nigra     | (Holunder)                |
| - Viburnum lantana   | (Gewöhnlicher Schneeball) |

Massive Einfriedungen (wie Massivwände, Holzwände, Gabionen oder Zäune mit Füllfeldern) sind nicht zulässig.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Fahrbahn hinausragen. Zu privaten Grundstücksflächen sowie zur Ortsrandeingrünung ist ein Durchlass von 10 cm (gemessen vom natürlichen Gelände) für Kleintiere vorzusehen.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche ein 1m breiter Grünstreifen vorgesehen. Einfriedungen sind nur nördlich des Grünstreifens zulässig.

#### **7.6 Versorgungsanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## **8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen.

## **9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG**

---

- 9.1** Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser ent-

sprechende Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

- 9.2** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- 9.3** Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## **10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

### **10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Alle Anpflanzung sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Die Bäume im Straßenraum sind in ihrer Lage veränderbar, die Anzahl der Bäume im Straßenraum ist jedoch beizubehalten.

### **10.2 Öffentliches Grün**

Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung, wo immer möglich, zu bevorzugen ist.

Entlang der Hauptverkehrsstraße „Fuggerstraße“ sind gemäß Planzeichnung und gemäß Pflanzliste heimische Laubbäume der I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 6,0 m verschoben werden.

#### **Bäume I. Ordnung**

Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang (StU) 18-20 cm.

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - Fraxinus excelsior    | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur         | (Stieleiche)    |
| - Tilia cordata         | (Winterlinde)   |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn)    |
| - Acer pseudoplatanus   | (Bergahorn)     |

#### **Bäume II. Ordnung**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm.

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre   | (Feldahorn)   |
| - Alnus glutinosa  | (Schwarzerle) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche)   |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche)   |
| - Sorbus aria      | (Mehlbeere)   |

Auf der Fläche für Entwässerungsgraben (siehe Planzeichnung) ist ein Entwässerungsgraben (Breite 1,5 m; Tiefe 0,3 m) im Westen des Plangebietes zur gesammelten Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser anzulegen. Die Flä-

che ist naturnah mit Saatgut gebietseinheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen.

### **10.3 Private Grundstücksflächen**

Pro Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 6,0 m verschoben werden.

#### **Bäume II. Ordnung**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

#### **Obstbäume**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Juglans regia (Walnuss)
- Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
- Prunus communis, in Sorten (Kirschbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)

Zusätzlich ist zur Straßenraumbegrünung pro Grundstück an der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite ein Blütenbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dieser darf vom öffentlichen Straßenraum max. 2 m entfernt sein.

#### **Blühbäume**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- Prunus schmittii (Spiegelrinden-Kirsche)
- Prunus serrulata ‚Kanzan‘ (Nelken-Kirsche)
- Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsche)
- Malus ‚Hillieri‘ (Zier-Apfel)
- Pyrus calleryana ‚Bradford‘ (Chinesische Birne)

### **10.4 Pflegemaßnahmen**

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## **11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

---

Gemäß § 9 Abs.1a BauGB werden für den Eingriff im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lechleite III“ Ausgleichsflächen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.536 m<sup>2</sup> erfolgt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und über das gemeindliche Ökokonto.

### **11.1 Ausgleich aus dem gemeindlichen Ökokonto**

Der Ausgleich erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen. Die Fl. Nr. 1439/89 mit einer Ausgleichsleistung von 1.507 m<sup>2</sup> (inkl. 3% Verzinsung pro Jahr, s. Begründung) wird gemäß § 9 Abs. 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

### **11.2 Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der restliche Ausgleich von 1.823 m<sup>2</sup> erfolgt auf den Fl. Nrn. 528 (TF) und 529 (TF) der Gemeinde Untermeitingen, Gemarkung Untermeitingen.

#### **Herstellungsmaßnahmen:**

Auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind wechselfeuchte Mulden mit einer Tiefe von bis zu 0,30 m anzulegen und mit flachen Uferböschungen auszubilden. Die maximal zulässige Böschungsneigung beträgt 1:5.

Die gesamte Fläche ist mit einer autochthonen artenreichen gebietseigener Wiesensaatgutmischung (Herkunft) anzusäen.

Auf der Fläche sind auf der gesamten Länge mindestens zwölf Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

#### **Obstbäume**

Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Juglans regia (Walnuss)
- Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
- Prunus communis, in Sorten (Kirschbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)

#### **Entwicklungsmaßnahmen:**

Der erste Schnitt ist nach der Samenreife der angesäten Kräuter zu richten und sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist je nach Bedarf bzw. Aufwuchs 3- bis zu 5-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Obstbäume sind jährlich einem fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu unterziehen.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Lage der Abstandsbereiche ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### 12.1 Passiver Schallschutz

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom Juli 2016 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

#### Abstandsbereich 1

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoss und Obergeschosse	Nord Süd	III	Fenster an Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Ost	IV	Fenster an Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

#### Abstandsbereich 2

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
Obergeschosse	Ost	II	Fenster an Nord-, Süd- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

Die aktiven Belüftungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

#### Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Untermeitingen - im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten - zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### **13 SICHTDREIECKE**

---

An der Einmündung der internen Erschließungsstraße / Zufahrt in die Fuggerstraße (Kr A 22) sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 22 ständig freizuhalten.

Bei den Zufahrten zu Grundstücken und zu der Erschließungsstraße muss das Sichtfeld frei von jeglichen Zäunen, Bepflanzungen oder anderweitigen Sichtbehinderungen (z.B. parkende Fahrzeuge) zwischen 0,8 m und 2,50 m freigehalten werden. Eine Einzäunung auf 1,20 m oder eine direkte Bepflanzung entfällt somit im Bereich des Sichtfeldes.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Diese sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapellungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig. Einfriedungen dürfen in den Sichtdreiecken höchstens 0,60 m hoch sein.

### **14 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).



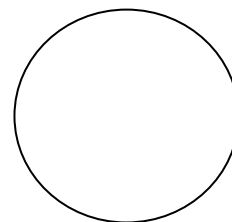
---

## 15 AUSFERTIGUNG

---

Untermeitingen, den .....

.....  
Simon Schropp  
Erster Bürgermeister



Siegel

---

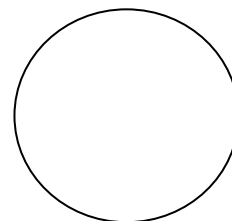
## 16 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Untermeitingen, den .....

.....  
Simon Schropp  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **E 1 Niederschlagswasserbehandlung**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

#### Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

### **E 2 Bodendenkmäler**

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

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an

den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **E 3 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **E 4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

### **E 5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung (Lechleite) kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## **E 6 Abfallbeseitigung**

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Zur ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung wird eine temporäre Wendeanlage auf Grundstück 10 angeboten, solange die Erschließungsstraße nicht als Schleife zur Fuggerstraße hergestellt ist.