

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„Grüne Mitte“

VORENTWURF

## SATZUNG

Fassung vom 19.04.2018

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND 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:  
Ilka Siebeneicher

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 50 „Grüne Mitte“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Grüne Mitte“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2018 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 19.04.2018
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.04.2018

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 19.04.2018
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 19.04.2018
- H) Gutachten:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Grüne Mitte" in Untermeitingen, Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 10.10.2017

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

---

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 11 BauGB in der **Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 50** festgesetzt.

### 2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

---

mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

#### 2.1 Baumpflanzungen allgemein:

Für Baumpflanzungen sind Laubbäume als Hochstamm in der Mindest-Pflanzqualität

StU 16-18 cm

zu pflanzen.

Dabei sind Arten gemäß der Pflanzliste Gehölze, Bäume (E. Hinweise) zu verwenden.

#### 2.2 Die mit Planzeichen festgesetzten **Bäume entlang der Lechfelder Straße** können parallel zum Straßenraum verschoben werden, die Anzahl gilt als Mindestanzahl.

#### 2.3 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang sind diese durch Laubbäume gemäß der Pflanzliste Gehölze, Bäume (E. Hinweise) zu ersetzen.

Die Pflanzqualität beträgt dabei mind.:

StU 20-25 cm

Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

#### 2.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Anlage von **Wegen und Plätzen** zulässig.

#### 2.5 **Einbauten:**

Nach Nordwesten zur angrenzenden Wohnbebauung ist der Bau einer Wand aus Holz oder Naturstein (auch Gabionen) zulässig.

Diese darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Nach max. 20 m Länge ist die Wand mindestens für 10 m zu unterbrechen.

Die Gesamtlänge darf 200 m nicht überschreiten.

---

### 3 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

---

#### 3.1 Gehölzrodungen

**Gehölzrodungen von Laubbäumen größer 80 cm Stammumfang** sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen lediglich in der Zeit vom 01. September bis 01. November des Jahres durchzuführen.

Die Arbeiten sind in Gegenwart eines Fledermaus-Experten durchzuführen.

Für einen abweichenden Termin bedarf es der Genehmigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

**Gehölzrodungen von Laubbäumen kleiner 80 cm Stammumfang** dürfen ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres stattfinden.

#### 3.2 CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

**Insgesamt ist vor Baubeginn** mindestens ein Kasten für große Meisen/Feldsperling, ein Kasten für kleine Meisen und ein Kasten für den Gartenrotschwanz in der Umgebung aufzuhängen.

**Bei Fällung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm** ist vor der Fällung an umliegenden Bäumen je ein Nistkasten (Flach- oder Brutkasten) für Fledermäuse und ein Nistkasten für höhlenbrütende Vögel anzubringen.

Auswahl und Ausführung ist unter Einbindung einer fachkundigen Person durchzuführen.

---

### 4 INKRAFTTRETEN

---

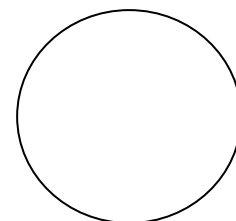
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

#### AUSGEFERTIGT

Gemeinde Untermeitingen, den .....

.....  
Simon Schropp  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **E TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **5 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

---

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die 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 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

### **6 ATTLASTEN**

---

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.

### **7 BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES LECHFELD**

---

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff.1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

## 8 BODENDENKMÄLER

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

1. Siedlung der späten Bronzezeit und Gräber der Urnenfelderkultur.  
Inv.Nr. D-7-7830-0150

FlstNr. 130/1; 130/2; 130/3; 130/4; 1289/56; 1289/410; 1521/3; 1521/7; 1521/8; 1521/9; 1521/12; 1521/13; 1521/17; 1526; 1528; 1528/4; 1528/5; 1528/6; 1528/7; 1528/8; 1528/12; 1528/24; 1528/25 [Gmkg. Untermeitingen]

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern sind der Homepage: [http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) zu entnehmen.

## 9 PFLANZLISTE GEHÖLZE

### Bäume

Botanisch	Deutsch	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1
Acer campestre	Feld-Ahorn	2
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	1
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	3
Betula papyrifera	Papier-Birke	1
Carpinus betulus	Hainbuche	2
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	3
Cercidiphyllum japonicum	Lebkuchenbaum	2-3
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1
Juglans regia	Walnuss	2
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	1
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2
Prunus serrulata	Japanische Zier-Kirsche	2
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne	2
Quercus robur	Stiel-Eiche	1
Quercus rubra	Rot-Eiche	1
Salix, div.	Weide	1-3
Tilia cordata	Winter-Linde	1
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	2
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	2

Es können auch Sorten der o.g. Gehölze verwendet werden.

### Sträucher

Zier- und Gartensträucher, div. Arten und Sorten.

Giftige Sträucher sind nicht zu verwenden.

## 10 ERHALTUNG VON BÄUMEN

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

## 11 LEW KABELLEITUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen die 20-kV-Kabelleitungen UM 112 und UM 126 sowie zahlreiche 1-kV-Versorgungsleitungen und Leerrohre (der Schutzbereich beiderseits der 20-kV-Kabel- sowie Leerrohrtrassen beträgt 1,0 m). Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Transformatorstation 174H1 „Schulzentrum“.

Der Bestand der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung der LEW muss weiterhin gewährleistet bleiben und die folgenden Punkte müssen berücksichtigt werden.

- I. Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets ist ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.  
Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:
  - Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
  - das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
  - die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.
- II. Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 (früher VBG 4) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- III. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Bei der Anlage des Parkes werden auch Spielgeräte aufgestellt. Daher ist mit dem Lärm spielender Kinder zu rechnen. Dieser ist jedoch als sozial adäquat hinzunehmen.