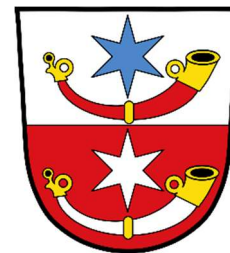

GEMEINDE LANGENNEUFNACH



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„Östlich des Kindergartens“

(Fl. Nr. 545/14)

SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Langenneufnach

Fassung vom 14.12.2021

Projektnummer: 21096

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 5 Verkehrsflächen	6
§ 6 Ver- und Entsorgung	7
§ 7 Grünordnung	7
§ 8 Immissionsschutz	8
§ 9 Vorhaben- und Erschließungsplan	8
§ 10 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	10
2. Niederschlagswasser	11
3. Wärmepumpen-Systeme.....	12
4. Denkmalschutz.....	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
6. Überwachung	13
7. Bußgeldvorschrift	13

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17

„Östlich des Kindergartens“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.12.2021, M 1 : 500 mit:

- A1) Festsetzungen durch Planzeichen
- A2) Hinweise durch Planzeichen
- A3) Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.12.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 14.12.2021
- Schema-Schnitt i. d. F. v. 20.04.2021, m 1 : 200
- Vorhabenplan i. d. F. v. 01.04.2021, M 1 : 333

Hinweis: Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Östlich des Kindergartens“ ersetzt in seinem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich des Kindergartens“.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Nicht zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen

(4) Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- b) Anlagen für Verwaltung

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es ist eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

Die GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten auf einen Wert von 0,8 überschritten werden.

Es ist eine GFZ von maximal 1,2 zulässig.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
1. Die festgesetzten Werte für die Wand- und Gesamthöhen der einzelnen Gebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 2. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 3. Beim obersten Geschoss gilt die Gesamthöhe (GH) als Wandhöhe (WH).
 4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Photovoltaik, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 1,0 m zulässig.
- (2) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
- Die maximalen Höhen Oberkante Erdgeschoss/Untergeschoss und Anzahl der Vollgeschosse der einzelnen Gebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- Die Höhe der Oberkante Erdgeschoss/Untergeschoss kann bis zu 0,25 m abweichen.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
- Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
 2. Sonstige bauliche Nebenanlagen (z. B Müllhaus) und Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen, zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Solaranlagen

Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern sind bis zu einer Neigung der Module bis maximal 12° zulässig.

Ein Mindestabstand der Solaranlagen zur Attika von 2,0 m ist einzuhalten.

(4) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Geschlossene Einfriedungen (bspw. Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten) sowie flächenhafte Einfriedungen wie Mattenzäune oder Alupaneele sind unzulässig.

§ 5 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Stellplätze, Fahrradstellplätze

Stellflächen für Pkw und Fahrräder sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. wassergebundene Beläge, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

(2) Tiefgaragen

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenze und in der Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (z. B. Tiefgaragen, Keller, Technikräume).

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Abwasserbeseitigung
1. Häusliches Schmutzwasser
Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
 2. Niederschlagswasser
 - a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser
Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung zu speichern.
 - b) Verschmutztes Niederschlagswasser
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) Oberflächengestaltung
- Hinweis: Es wird auf den § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens verwiesen:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*
1. Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen oder/ und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Schotterflächen, Steingärten und Kunstrasen sind nicht zulässig.
 2. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (schiefe Ebene) oder durch Stützmauer auszugleichen. Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m betragen. Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen sowie an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen beizubehalten.

(2) Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Es sind innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 29 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Standorte können von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Die festgesetzte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

Die Mindest-Pflanzgröße des Stammumfangs beträgt 12-14 cm.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation (vorzugsweise gemäß Artenliste unter Textliche Hinweise Punkt 1) zu verwenden.

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

1. In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
2. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
3. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

§ 9 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Östlich des Kindergartens“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

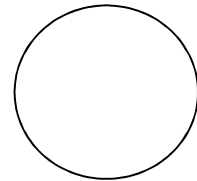
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Östlich des Kindergartens“ in der Fassung vom 22.04.2020 ersetzt:

Ausgefertigt

Langenneufnach, den

.....

Gerald Eichinger, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

1.1 Artenliste Laubbäume

Bäume I. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| – <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitzahorn |
| – <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnl. Esche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Bäume II. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Tilia cordata „Greenspire“</i> | Winter-Linde |

Bäume III. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

1.2 Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

1.3 Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

– <i>Corylus avellana</i>	Hasel
– <i>Kornus mas</i>	Kornelkirsche
– <i>Cornus sanguinea</i>	Roter-Hartriegel
– <i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
– <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
– <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
– <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen gemäß Art. 47 Abs. 1 AGBGB sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

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

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der

Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Langenneufnach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

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