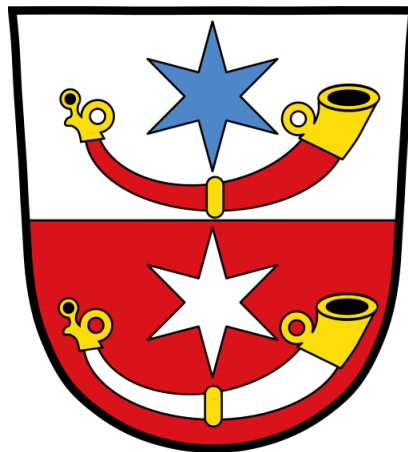


Gemeinde Langenneufnach

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 18 “Westlich der Kapellenstraße II“ B) Textliche Festsetzungen

Fassung vom 09.03.2021

**Gemeinde Langenneufnach
Rathausstraße 58
86863 Langenneufnach**

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

B) Textliche Festsetzungen

§ 1	Inhalt des Bebauungsplanes	4
§ 2	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2.1	Allgemeines Wohngebiet WA	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3.1	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) - Obergrenzen -	4
§ 3.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
§ 3.2.1	Bezugspunkte/Höhenfestlegung	5
§ 3.2.2	Traufhöhen	5
§ 3.2.3	Firsthöhen	5
§ 3.3	Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauNVO	5
§ 3.4	Zahl der Vollgeschosse	5
§ 4	Bauweise	6
§ 4.1	Bauweise	6
§ 4.2	Festgesetzter Haustyp	6
§ 4.3	Stellung der baulichen Anlagen	6
§ 5	Flächen für Garagen und Nebengebäude	6
§ 6	Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude	6
§ 7	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
§ 7.1	Dachform und Eindeckung	6
§ 7.1.1	Hauptgebäude	6
§ 7.1.2	Garagen und Nebengebäude	6
§ 7.1.3	Firstverlauf	7
§ 7.1.4	Dacheindeckungsmaterial und Dachüberstand	7
§ 7.2	Dachneigungen	7
§ 7.3	Kniestockhöhen	7
§ 7.4	Dacheinschnitte	8
§ 7.5	Dachgauben	8
§ 8.	Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen, Freiflächengestaltung	8
§ 8.1	Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe	8
§ 8.2	Einfriedungen	8
§ 8.3	Aufschüttungen, Abgrabungen	8
§ 8.3.1	Geländeveränderungen	8

§ 9. Verkehrsflächen	8
§ 10. Flächen für Versorgungsanlagen.....	8
§ 11. Grünflächen	9
§ 11.1 Private Grünflächen	9
§ 11.2 Baum- und Straucharten	9
§ 12 Niederschlagswasser	11
§ 14 Inkrafttreten.....	11
Hinweise / Empfehlungen	12
VERFAHRENSVERMERKE	16

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil, Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 09.03.2021 für das Baugebiet „Westlich der Kapellenstraße II“ in Langenneufnach OT Habertsweiler als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Westlich der Kapellenstraße II“ in Langenneufnach gilt die von der Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH, Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.03.2021. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 09.03.2021
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.03.2021
- C) Begründung in der Fassung vom 09.03.2021
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 09.03.2021

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

§ 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

§ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) - Obergrenzen - § 17 BauNVO

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (= GRZ) und der Geschossflächenzahl (=GFZ) sind auch dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt:

Für Einzelhäuser GRZ 0,40

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt:

Für Einzelhäuser GFZ 0,60

§ 3.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

§ 3.2.1 Bezugspunkte/Höhenfestlegung

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses des Wohngebäudes darf an der höchstgelegenen Gebäudeecke maximal 35 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

§ 3.2.2 Traufhöhen

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Für Ila - geschossige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoss
im Dachgeschoss liegt: 4,25 m

Für II - geschossige Gebäude: 6,50 m

Ausnahmsweise sind auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis zu 70 cm größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

§ 3.2.3 Firsthöhen

Die Firsthöhen, gemessen vom Rohfußboden im Erdgeschoss bis OK First (= Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die maximale Firsthöhe beträgt: 9,75 m

§ 3.3 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

§ 3.4 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO und BayBO

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

Ila wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

II zwei Vollgeschosse als Normalgeschosse zulässig, wenn das Keller- und das Dachgeschoss keine Vollgeschosse sind.

§ 4 Bauweise

§ 4.1 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 4.2 Festgesetzter Haustyp

Es wird folgender Haustyp zugelassen und festgesetzt:

E Einzelhäuser

§ 4.3 Stellung der baulichen Anlagen

- Hauptfirstrichtungen –

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen. Die Gebäudeaußenwände müssen parallel oder rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

§ 5 Flächen für Garagen und Nebengebäude

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Terrassenüberdachungen, Balkone, etc., sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen je Gebäude

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind zwei Wohnungen zulässig.

§ 7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 7.1 Dachform und Eindeckung

Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dachanschlüsse der Quergiebel müssen mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

§ 7.1.1 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig. Diese sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

SD – Satteldach

§ 7.1.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD – Satteldach

FD – Flachdach

Bei untergeordneten Bauteilen und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen zulässig

§ 7.1.3 Firstverlauf

Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen.

§ 7.1.4 Dacheindeckungsmaterial und Dachüberstand

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

Wenn Neben- und Garagengebäude mit einem Flachdach ausgebildet werden, dürfen auch nicht reflektierende Bleche oder Dachbegrünungen verwendet werden.

Bei untergeordneten Bauteilen wie Terrassen- / Eingangsüberdachungen, o.Ä. dürfen auch andere Dacheindeckungsmaterialien verwendet werden.

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel: 1,00 m

an der Traufe: 1,00 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

§ 7.2 Dachneigungen Hauptgebäude

Die zulässigen Dachneigungen sind wie folgt festgesetzt:

Bei IIa SD 30° - 45°

bei II SD 20° - 38°

Neben- und Garagengebäude

Die Dachneigung der Neben- und Garagengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude oder als Flachdach auszubilden.

§ 7.3 Kniestockhöhen

Folgende Kniestockhöhen sind zugelassen:

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Bei Quergiebeln gilt die Kniestockfestlegung nicht.
Wohngebäude

bei IIa Satteldächern 1,25 m

bei II Satteldächer 0,50 m

Werden Wohngebäude ohne Geschosdecke des oberen Wohngeschosses ausgeführt, kann den zulässigen Kniestöcken eine fiktive Stockwerkshöhe von bis zu 2,75 m zugerechnet werden. Das Gebäude gilt dann als Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II).

§ 7.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 7.5 Dachgauben

Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen:

- a) Die Breite der Dachgauben ist bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig.
- b) Gaubenfirste müssen mind. 0,5 m unter dem Hausfirst liegen.
- c) Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° des Hauptdaches zulässig.

§ 8. Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen, Freiflächengestaltung

§ 8.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Belägen auszuführen.

Pro Wohneinheit müssen zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Stellplatznachweis ist mit den Genehmigungsunterlagen vorzulegen.

§ 8.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune (keine Maschendrahtzäune), max. 1,10 m hoch, zulässig.

Die Einfriedungen sind generell tierökologisch durchlässig ohne Sockel zu gestalten. Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von 50 cm zum Fahrbahnrand eingerichtet werden.

§ 8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 8.3.1 Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeänderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) von maximal 75 cm vorgenommen werden. Stützmauern in jeglicher Form sind nicht erlaubt.

Geländeänderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

§ 9. Verkehrsflächen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

§ 10. Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 11. Grünflächen

§ 11.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
Es sind Gehölzarten gem. § 11.2 zu verwenden

Bäume und Sträucher gem. § 11.2

§ 11.2 Baum- und Straucharten

Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung zugelassen

Laubbäume als Hochstamm, StU 14/16 cm

Qualität nach FLL-Richtlinie

Herkunft : autochthon nach EAB

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sowie Obstbäume der Arten : Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge

Qualität : Hochstamm auf Sämlingsunterlage StU 8-10 cm

Für mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten Grundstückseingrünung sind neben Baumarten folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Qualität nach FLL-Richtlinie

Herkünfte: autochthon nach EAB-Richtlinien

Pflanzweise: 1,50 x 1,50 m Pflanzabstand

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

§ 11.3 Ausgleichsfläche

Extensivierung der Wiesenfläche und Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut

Blumenwiese (Mischung Nr. 1 lt. Rieger-Hofmann);

50 % Kräuteranteil, 50 % Gräseranteil

Produktionsraum 08; Herkunftsregion Unterbay. Hügel- und Plattenregion;
Ursprungsgebiet (UG) 16

Pflege und Nutzung der Wiese:

- 2-schürige Mahd:
- frühester Schnittzeitpunkt 15. Juni d.J.
- 2. Mahd ab 01.9. d.J.

ohne jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel;
Verwertung (z.B. als Heu) und Abfuhr des Mähgutes

Brachestreifen (= die Mahd erfolgt erst im nächsten Jahr)
jährlich wechselnd 10-20 %; Lage freibleibend

Streuobst

Qualität: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, o.B., StU 8-10 cm nach FLL-Richtlinie

- 13 Bäume, regionale Sorten
- Pflanzung Raster 12 x 14 m
- Stammschutz: Strohmatten
- Wurzelschutz gg. Wühlmäuse m. Drahtkorb

Äpfel:

- 1 Freiherr von Berlepsch
- 1 Jakob Fischer
- 1 Ontario
- 1 Roter Boskoop
- 1 Schafsnase
- 1 Winterrambour
- 1 Schöner von Nordhausen
- 1 Croncels
- 1 Himbeerapfel
- 1 Horneburger Pfannkuchenapfel

Birnen:

- 1 Nordhäuser Winterforellenbirne
- 1 Stuttgarter Geißhirtle

Wildobst:

- 1 Speierling

§ 12 Niederschlagswasser

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

In den Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Wild abfließendes Wasser darf in seinem Lauf nicht verändert werden und ist schadlos für tieferliegende Grundstücke abzuleiten.

§ 13 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO .

§ 14 Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise / Empfehlungen

- a) Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- b) Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in Oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.
Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.
- c) Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Obstgehölzen, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Wilder Wein, Anemonen - Waldrebe und Feuer - Geißblatt.

Ein Verzicht in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum, immergrünen Großgehölzen und Nadelgehölzen sowie Thuja etc. ist angebracht.
- d) Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie LEW Verteilernetz und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

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

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
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.

Immissionen:

Die an das verfahrensgegenständliche Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, was Emissionen verursachen kann. Landwirtschaftliche Immissionen von den umliegenden Hofstellen sowie von den angrenzenden Nutzflächen sind als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden. Insbesondere bei ungünstigen Wetterverhältnissen können Geruchseinwirkungen nicht nur von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen auf die geplanten Wohngebäude einwirken, sondern gegebenenfalls auch aus der Landwirtschaft im Dorfgebiet. Diese Immissionen sind - sofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt - hinzunehmen.

Bodenschutz:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. -

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei

Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Vorschläge für Hinweise zum Plan: „Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“ „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“ „Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“ „Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“ „Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des§ 12 BBodSchV einzuhalten.“

Abwehrender Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf wird über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 wird in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden gewährleistet.

Das Hydrantennetz wird nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 ausgebaut. Hydranten werden im Abstand von ca. 100 m situiert. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Langenneufnach

Ausgefertigt am,

.....

.....

Dipl.-Ing. (Univ.) Eugen Riedler

Eichinger, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 09.03.2021 für das Baugebiet „Westlich der Kapellenstraße II“ in Langenneufnach OT Habertsweiler als Satzung.

Der Gemeinderat von Langenneufnach hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom bis beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Langenneufnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langenneufnach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Gerald Eichinger

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Langenneufnach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Gerald Eichinger

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am
gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Langenneufnach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Gerald Eichinger