

- Teil B -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Grillenweg“

T E X T T E I L

vom 06.09.2016

geändert am:
29.11.2016

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Scheuring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a 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 einfachen Bebauungsplan „Grillenweg“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Grillenweg“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 29.11.2016, den einfachen Bebauungsplan „Grillenweg“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 29.11.2016 liegt dem Bebauungsplan „Grillenweg“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Grillenweg“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2 Die Grundfläche darf bei Hauptgebäuden höchstens die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte erreichen.

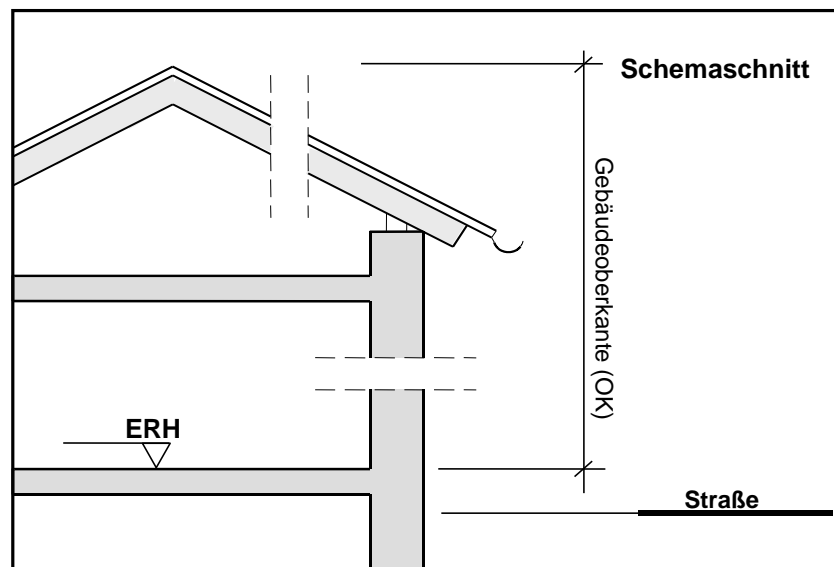
Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4. Höhenlage

- 4.1** Für die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (ERH) der Hauptgebäude im Plangebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) als Bezugspunkt. Eine Überschreitung dieser Höhen ist bis maximal 0,30 m zulässig.
- 4.2** Für die Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (ERH) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen als Obergrenze.



5. Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße

- 5.1** Im Plangebiet sind auf den Bauparzellen 1, 2 und 4 je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig. Auf der Bauparzelle 3 sind je Einzelhaus maximal 15 Wohnungen zulässig.
- 5.2** Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 600 m² betragen.

6. Abstandsflächen

In den Baufeldern 1 und 2 bleiben die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

In den Baufeldern 3 und 4 sind die festgesetzten Baugrenzen maßgebend.

7. Gestaltung der Hauptgebäude

7.1 Dächer

Die Hauptgebäude im Plangebiet sind nur mit Satteldach mit der in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Dachneigung auszubilden.

7.2 Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude im Plangebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. bei Dachneigungen $\leq 25^\circ$ auch beschichtete Metalleindeckungen zu verwenden.

7.3 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ausschließlich bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig. Die Firste von Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

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.

8. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

8.1 Hinsichtlich der Anzahl der im Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheuring in der jeweils gültigen Fassung.

Hiervon abweichend ist für Wohngebäude mit sozialem oder gefördertem Wohnraum folgende Anzahl an Stellplätzen je Wohnung nachzuweisen:

- bei Wohnungsgrößen bis zu 45 m²: mindestens 1,0 Stellplatz,
- bei Wohnungsgrößen bis zu 60 m²: mindestens 1,2 Stellplätze und
- bei Wohnungsgrößen über 60 m²: mindestens 1,5 Stellplätze.

8.2 Die Errichtung von Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden sowie von der Versorgung dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn verkehrstechnische und ortsgestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden.

8.3 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

9. Grünordnung

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

9.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

9.2 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4 mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm

Mittelkronige Bäume:
wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm

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 eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes 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.

Wasserversickerung

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

9.3 Schutz vorhandener Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

10. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 10.1** Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

11. 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 BayBO).

12. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Grillenweg“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abschließend zu klären.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Altlasten

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

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein oder entsprechende Umstände bekannt werden (z.B. Auffälligkeiten beim Bauaushub), die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder die sich aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Abfall- / Bodenschutzbehörde abzustimmen. Aus historischen Karten und Plänen ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich Abgrabungsflächen vorliegen. Des Weiteren sind Bodenbeeinflussungen aus der gewerblichen Vornutzung (Gewerbe, Lagerhaus) nicht auszuschließen. Soweit nicht qualifizierte Auffüllungen sowie nutzungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen nicht plausibel ausgeschlossen werden können, sind folgende Anforderungen zur Verhinderung von unkontrollierten Stofftransfers und zur Beweissicherung zu beachten:

1. Vor Rückbau von noch aus der Vornutzung verbliebenen baulichen Anlagen oder Anlagenresten, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der

Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003 (AH), orientiert.

2. Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren.

Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist der Abfallbehörde vorzulegen.

3. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, LfW-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 und 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) ausgeschlossen werden können.

Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht im Lage- und hydraulischen Einwirkungsbereich von Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Rigolenanlagen und Sickerschächten. Derartige Anlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV (Z 0-Werte der TR LAGA M 20 in der Fraktion < 2 mm) dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachgewiesen werden.

4. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

5. Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder

durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.

6. Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (LHKW, BTEX, Depo-niegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen, deren Ergebnisse bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich machen können.

7. Hinweise

- 7.1 Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung/Komponente.

Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen vom Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich verwiesen.

Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf < 2 mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keine Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.

- 7.2 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.

- 7.3 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

Sichtverhältnisse entlang Kreisstraße

Im Bereich des ausgewiesenen 3 m breiten Streifens entlang der Kreisstraße dürfen keine baulichen Anlagen einschließlich Carports und Nebengebäude errichtet werden. Stellplätze dürfen mit einem Abstand von 1,5 m zur Kreisstraße errichtet werden.

Scheuring, _____

Manfred Menhard
Erster Bürgermeister