

GEMEINDE GENDERKINGEN



2. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIEDFELD SÜD"

TEXTTEIL

Genderkingen, den 29.11.2016

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Genderkingen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), folgende 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung "Riedfeld Süd" in der Fassung vom 29.11.2016 als

SATZUNG

ABSCHNITT A FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Genderkingen, erweitert um eine Teilfläche der Fl.Nr. 166 Gemarkung Genderkingen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 29.11.2016, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung bildet. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht vom 29.11.2016 sowie ein Anhang (als Abschnitt C) mit den Festsetzungen der 1. Änderung, die in diesem Bereich weiterhin gilt.

Diese Fassung ersetzt damit alle vorangehenden Planfassungen und -änderungen.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei sind Flächen mit unterschiedlichen Bebauungsformen und -dichten ausgewiesen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung quartiersbezogen festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Im Bereich WA1, WA2 (Einzelhäuser I+D, II): GRZ = 0,30 GFZ = 0,50

Im Bereich WA3, WA4 (Doppel-, Einzelhäuser MFH): GRZ = 0,40 GFZ = 0,60

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind folgende Wohnungsanzahlen zulässig:

Pro Einzelhaus (E) im WA1 und WA2: maximal 2 Wohnungen,

Pro Einzelhaus (E) im WA4: maximal 6 Wohnungen,

Pro Doppelhaushälfte im WA3: nur 1 Wohnung zulässig.

- 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen
Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planeintrag in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen

- H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig
Satteldach
- Dachneigung 35°-45°
 - Firsthöhe max. 9,50m
 - Wandhöhe max. 4,20m
- H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschosse zwingend
Satteldach / Walmdach / versetztes Pultdach
- Dachneigung 15-25°
 - Firsthöhe max. 9,00m
 - Wandhöhe max. 6,30m
 - Kniestock keiner
- H3** III (II+D) - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dach-/Staffelgeschoß
drei Vollgeschoße zwingend
Satteldach, Walmdach, Pultdach
- Dachneigung 15°-25° oder 35°-45° (nur SD)
 - Firsthöhe max. 12,00m
 - Kniestock max. 0,75m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

- 4.3 Begriffsbestimmungen und Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen und Begriffe:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

OK RFB EG maximal 80cm über OK Straßenhinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudeachse

Gebäudeachse:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg oder Entwässerungsmulde) und Privatgrundstück

Wandhöhe:

gemessen von OK Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO).

- 4.4 Geländeänderungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsge-

mäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Pultdächer sind einseitig (WA4) oder gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als 1/3 zu 2/3 sein.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und mittelgrau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachüberstände sind zulässig bis maximal 0,50m an der Traufseite (ohne Dachrinne) und maximal 0,30m am Ortgang, jeweils gemessen ab Wandfläche Außenwand oder Vorderkante Stütze.

Dachgauben sind als 'stehende' bzw. Giebelgauben ab einer Neigung des Hauptdaches von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist eine Gesamtbreite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig.

5.2 Firstrichtung / Gebäudestellung

Die Längsausrichtung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist zulässig:

- parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze (i.d.R. giebelständig zur Straße)
- parallel zur Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße (traufständig)
- gemäß Eintrag in der Planzeichnung (WA4).

Bei trapezförmigen/schiefwinkligen Grundstücken ist auch ein Ausmitteln der Ausrichtung mit einem Spielraum von +/- 10° zulässig.

Bei quadratischer Grundform gilt Obiges sinngemäß für eine Gebäudeseite.

5.3 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstämmen/Rundlingen sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen, Einfriedungen

6.1 Stellplatznachweis

Im WA1, WA2 und WA3 sind pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten insgesamt 3 Stellplätze; diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von mindestens 5,0m Länge vorzusehen. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellplatz und darf nicht eingefriedet werden.

Im WA4 gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Pro Wohnung bis 50m²: jeweils 1 Stellplatz
Pro Wohnung ab 50m²: jeweils 2 Stellplätze
Sowie zusätzlich 50% Besucherstellplätze.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur im WA4 zulässig (vorbehaltlich Eignung der Bodenverhältnisse und Auflagen seitens der Wasserwirtschaft).

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig; Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden; sie sind als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung) und nicht im Vorgartenbereich und in privaten Grünflächen.

Die Zufahrten sind an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle herzustellen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie und in privaten Grünflächen.

6.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zu öffentlichen Flächen hin nur Holz- und Metallzäune sowie zu privaten Nachbargrundstücken und zum Ortsrand hin auch Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind nicht zulässig, die Gesamthöhe darf 1,20m nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünungen) müssen mindestens 0,50m von der Grenze entfernt innerhalb der Privatflächen errichtet werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen

- wassergebundene Flächen

7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

7.4 Private Grünflächen mit Pflanzbindung / Ortsrandeingrünung

Für die Ortsrandbereiche wird eine Eingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Westlicher Ortsrand

Die Ortsrandeingrünung gen Westen ist als optisch wirksame Baum- und Strauchkulisse auf Privatgrund zu erstellen, wobei die Erstpflanzung durch die Gemeinde erfolgt. Hier ist auf 5m Tiefe eine 3-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihenabstand 1,0-1,5m, Pflanzabstand 1,5-2,0m) im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung zu pflanzen. Pro 12m Grenzlänge ist ein gliederndes Großgehölz 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 2 oder alternativ drei Heister zu pflanzen. Die Großgehölze haben einen Stammabstand von 1m zum angrenzenden Wirtschaftsweg einzuhalten.

Nördlicher Ortsrand

Für die Ortsrandeingrünung gen Norden ist auf 5m Tiefe eine 2-reihige Hecke gem. Pflanzliste 3 (Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,5-2,0m) im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung zu pflanzen. Pro Parzelle ist ein gliederndes Großgehölz 2. Wuchsordnung gem. Pflanzliste 2 oder alternativ drei Heister zu pflanzen. Die Großgehölze haben einen Stammabstand von 3m zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück einzuhalten.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten 1a und 1b.

Wege sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

Straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenflächen mit Sickermulden anzulegen. Zufahrten zu den Privatgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

7.6 Pflanzmaßnahmen – Artenliste

Pflanzliste 1a: Bäume 1. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18-20cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Tagus sylvatica
Schwarznuß	Juglans nigra
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflanzliste 1b: Säulenformen

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18-20cm)

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Säulen-Stieleiche	Quercus robur "Fastigiata Dila"
Säulen-Birne	Pyrus communis "Beech Hill"

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18cm)

Feldahorn	Acer campestre
Zuckerahorn	Acer saccharinum
Hainbuche	Carpinus betulus
Japanischer Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Chinesische Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Obstgehölze in regionalen Sorten als Hochstamm

Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0m², Mindestbreite 2,0m, Tiefe 1,0m

Pflanzliste 3: Sträucher 2xv o.B. 80/100cm, zweireihige, freie Hecke, 2 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentliche Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

Zu erhaltende Bäume

Die im Bereich der als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) mit Pflanzbestand festgesetzten Fläche befindlichen Bäume im Südosten des Planungsgebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind grundsätzlich gemäß Bestand zu ersetzen.

7.7 Kompensationskonzept

Erweiterung des Umgriffes (Bruttofläche) = auszugleichende Fläche: 3.400m²

Typ B - niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,4 wegen Minimierungsmaßnahmen (s. Begründung)

rechnerischer Kompensationsbedarf: 3.400m² x 0,4 = 1.360m²

Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf der Fl.Nr. 287, Gemarkung Genderkingen, durch Abbuchung aus dem Ökokonto. Zum Stand

der Planung stehen dort noch 3.566m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

- Unverschmutztes Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück breitflächig über belebte Bodenzonen dem Untergrund zuzuführen. Im Allgemeinen ist zwingend sicherzustellen, dass ein Eintrag wassergefährdender Stoffe über Dachflächen ausgeschlossen wird.

Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig; Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

- Mit Schwerlastverkehr ist im Bebauungsgebiet aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht zu rechnen. Straßenwässer dürfen daher randlich über öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden versickert werden.

- Bei den Versickerungsmulden muss gewährleistet sein, dass diese ausreichend groß sind und zudem ein dauerhafter, geschlossener Grasbewuchs vorhanden ist. Durch die humusierete und begrünte Bodenschicht werden wassergefährdende Stoffe, die im Regenabfluss ggf. enthalten sind, zurückgehalten und abgebaut.

- Bei der Nutzung von Wärmepumpen sind ausschließlich Elektrowärmepumpen zulässig. Ausgeschlossen sind demnach alternative Pumpensysteme wie beispielsweise Erdwärmekollektoren oder Grundwasserwärmepumpen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Das Baugebiet "Riedfeld - Süd" liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Schönenfelder Hof des Zweckverbandes Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind in der jeweils neuesten Fassung einzuhalten.

Die Entwässerungsanlagen einschl. der Revisionsschächte und Hausanschlüsse sind so auszubilden, dass die Dichtheit der Kanäle vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend, alle 5 Jahre, durch geeignete Verfahren überprüft werden kann.

Die Schutzgebietsverordnung kann in der Gemeinde Genderkingen und im Landratsamt Donau - Ries in Donauwörth eingesehen werden.

Auf folgende Regelungen wird besonders hingewiesen:

- § 2 Nr. 3.4 SchutzgebietsVO Schönenfelderhof:

Die Errichtung sowie Erweiterung von Sickerschächten im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich verboten.

- § 2 Nr. 2.1 i.V.m. § 2 Nr. 4.2 SchutzgebietsVO Schönenfelderhof:

Die Niederbringung von Bohrungen im Wasserschutzgebiet ist grundsätzlich verboten. Dabei werden Bohrungen jeglicher Art umfasst, z.B. Schlagbrunnen im Garten zur Bewässerung. Brunnenrohre stellen unabhängig von derer Teufe, deren Durchmesser oder der Art der Niederbringung (Rammen, Bohren, Schlagen) einen direkten Zugang zum Grundwasser dar.

- Laut Verbotskatalog sind Schächte für Wärmepumpenanlagen (Grundwasser) nicht zulässig.

- Die Abwasserleitungen müssen absolut dicht ausgeführt werden. Auf die einschlä-

gigen Merkblätter des ATV, z.B. A-142 (Abwasserkanäle und Leitungen in Wassergewinnungsgebieten) wird verwiesen.

- Die Straßen sind gemäß RiStWag auszubauen.
- Für die Lagerung wassergefährlicher Stoffe (z.B. Heizöl) gelten die verschärften Bedingungen VawSF.
- Der Zweckverband WFW (Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum) ist rechtzeitig in die Planung der Abwasseranlagen mit einzubinden.

8.3 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.4 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat in der Sitzung vom 05.04.2016 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 05.04.2016 hat in der Zeit vom 29.04.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 05.04.2016 hat in der Zeit vom 29.04.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung

Zum Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 14.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2016 bis 05.09.2016 beteiligt.

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 14.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2016 bis 05.09.2016 öffentlich ausgelegt

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung


Zum Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 25.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.10.2016 bis 18.11.2016 beteiligt.

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 25.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.10.2016 bis 18.11.2016 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Genderkingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.11.2016 die 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2016 als Satzung beschlossen.

Genderkingen, den 30.11.2016



Dietz, 1. Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt

Genderkingen, den 30.11.2016



Dietz, 1. Bürgermeister

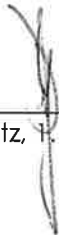


Siegel

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung wurde am 02.12.2016 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung ist damit in Kraft getreten.

Genderkingen, den 02.12.2016



Dietz, 1. Bürgermeister



Siegel

ABSCHNITT B HINWEISE

▪ Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

▪ Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

▪ Immissionen I

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

▪ Immissionen II

Es wird darauf hingewiesen, dass die Platzrunde (hier: Queranflug) des Sonderlandeplatzes Genderkingen in nur 500m an der geplanten Wohnbebauung vorbeiführt. Insbesondere in Anbetracht der zulässigen Toleranzen (+-200m) und der Möglichkeit eines Direktanfluges auf die Landebahn 27 kann es zu nahen Vorbeiflügen bzw. Direktüberflügen in niedriger Höhe kommen. Hierdurch entstehen Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann.

▪ Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

▪ Abfallentsorgung

Bei Grundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht unmittelbar angefahren werden können, sind die Müllgefäße zur Leerung an der nächsten geeigneten Sammelstelle bereitzustellen.

▪ Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Stand keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind die einschlägigen Behörden umgehend zu informieren.

▪ Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Genderkingen, den 30.11.2016



1. Bürgermeister



ABSCHNITT C ANHANG

Unverändert gültige Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Riedfeld-Süd

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

10 Immissionsschutz

(1) Innerhalb der mit "e" gekennzeichneten Bereiche in der Planzeichnung sind schutzwürdige Aufenthaltsräume (z.B. Schlafen, Wohnzimmer, Kinderzimmer, etc.) unzulässig. (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

III. Örtliche Bauvorschriften

11 Gestaltung der Gebäude

(1) Bei den Hauptgebäuden sind Walmdächer, Mansardendächer, Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

(3) Als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden sind rotfarbige sowie anthrazitfarbige und schwarze Dachziegel oder Betondachplatten zugelassen.

zu (4) Dachaufbauten, (5) Kniestock, Dachüberstand, (7) Fassadengestaltung
Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Weitergehende Festsetzungen werden zu diesen Punkten im Änderungsgebiet nicht getroffen.

(6) Die Gebäude dürfen eine maximale Wandhöhe von 7,5 m sowie eine Firsthöhe von 10,5m nicht überschreiten, gemessen von OK Gelände.

16 Hinweise zur § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13 (3) BauGB abgesehen.

Ebenso wird auf eine abschließende, zusammenfassende Erklärung verzichtet.

17 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücknummern 203, 214, 215, 216 und 221. Siehe hierzu auch den Geltungsbereich der Planzeichnung.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle bisherigen und nun abgeänderten Festsetzungen in der Planzeichnung innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus der Satzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Riedfeld-Süd" (Bekanntmachung 04.07.2006) behalten, mit Ausnahme der oben genannten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

GEMEINDE GENDERKINGEN



2. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIEDFELD SÜD"

BEGRÜNDUNG

Genderkingen, den 29.11.2016

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Begründung nach § 9/8 BauGB zur 2. Änderung mit Erweiterung zum Bebauungsplan "Riedfeld Süd" der Gemeinde Genderkingen**1. Veranlassung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 'Riedfeld Süd' wurde bislang nur zu einem geringen Teil umgesetzt. Es stellte sich zwischenzeitlich heraus, daß die Nachfrage nach einer wirtschaftlicheren zweigeschoßigen Bauweise zunimmt und auch für weitere Verdichtungen wie Doppelhäusern und Geschößwohnungen Bedarf besteht.

Die Gemeinde möchte diesem nachkommen, um auch die Bevölkerungsteile am Ort zu halten, die kleinere Wohneinheiten benötigen oder sich nur diese leisten können. Dazu werden quartiersweise Festsetzungen getroffen, die andere Bauweisen ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wurde auch vorgesehen, die verbliebene Lücke entlang des westlichen Ortsrandes zum nördlichen Teil des Bebauungsplanes zu schließen; hierfür wurde die Erschließung entsprechend modifiziert.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung mit den jeweiligen –größen sollte auf die aktuell üblichen Flächengrößen angepasst werden.

Um den vorgenannten Belangen bei der gegenwärtigen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde nachkommen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Genderkingen in der Sitzung vom 05.04.2016 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung samt Erweiterung "Riedfeld Süd" beschlossen.

2. Lage im Raum, Bestand

Der Bebauungsplan 'Riedfeld Süd' liegt im Westen der Ortslage von Genderkingen entlang der Schulstraße und wird begrenzt von der Wertachstraße im Süden und baulichem Bestand im Osten. Nach Westen grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Geringe Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden inzwischen realisiert, wofür bereits eine 1. Änderung vorgenommen wurde.

Die restliche Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere Biotopstrukturen bestehen außer dem Baumbestand im vorhandenen Spielplatz in der überplanten Fläche nicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Genderkingen existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, dies gilt auch für die Flächen, die nun als Erweiterung neu überplant werden.

3.2 Innenentwicklung

Die Gemeinde Genderkingen ist sich der vorrangigen Weiterentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst. Daher wurde auch vorgezogen, den bestehenden, bisher kaum umgesetzten Bebauungsplan 'Riedfeld Süd' durch entsprechende Änderungen zu ertüchtigen und den neuzeitlichen Gegebenheiten anzupassen, als anderweitig weitere Flächen auszuweisen. Das Vorsehen verdichteter Bauweisen innerhalb des Bebauungsplanung unterstreicht den Wunsch der Gemeinde nach einer nachhaltigen Entwicklung.

Der Lückenschluß am westlichen Ortsrand verbindet die bisher quasi satellitenartige Siedlungseinheit im nördlichen Bereich mit der westlichen Bauzeile an der Schulstraße. Die Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird als wichtiges Ziel im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Ortsentwicklung gesehen.

Dieses Ziel ist nur durch die geringflächige Inanspruchnahme bislang landwirtschaft-

lich genutzter Flächen möglich, da innerörtliche Baulücken oder Brachflächen diesen Zweck nicht erfüllen können.

Unabhängig davon hat die Gemeinde Genderkingen geprüft, inwieweit innerörtliche Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Neben einer ausführlichen Dokumentenanalyse und teilweise Vor- Ort- Besichtigungen wurde eine schriftliche Befragung aller 26 Eigentümer unbebauter Grundstücke durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Genderkingen nicht nur sehr begrenzte Möglichkeiten der Innenentwicklung besitzt, deren Nutzung ist in diesem Fall außerdem nicht in einer Art und Weise möglich, die dem Ziel der durchgängigen Gestaltung des Ortsrandes auch nur nahekammt.

Auch ohne dieses Ziel hätte die Gemeinde gegenwärtig keine Möglichkeiten, freie Grundstücke oder auch leerstehende Bausubstanz zu nutzen oder in ihre Planungen einzubeziehen, auch weil diese Flächen nicht oder nicht zu angemessenen Preisen verfügbar sind bzw. nicht in einer geordneten Form einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können; nur eine solche wäre letztlich von nachhaltiger Wirkung, z.B. durch die Bündelung notwendiger Erschließungen.

Alternativen zum überplanten Lückenschluß waren daher nicht gegeben.

4. Grundzüge der Änderungsplanung

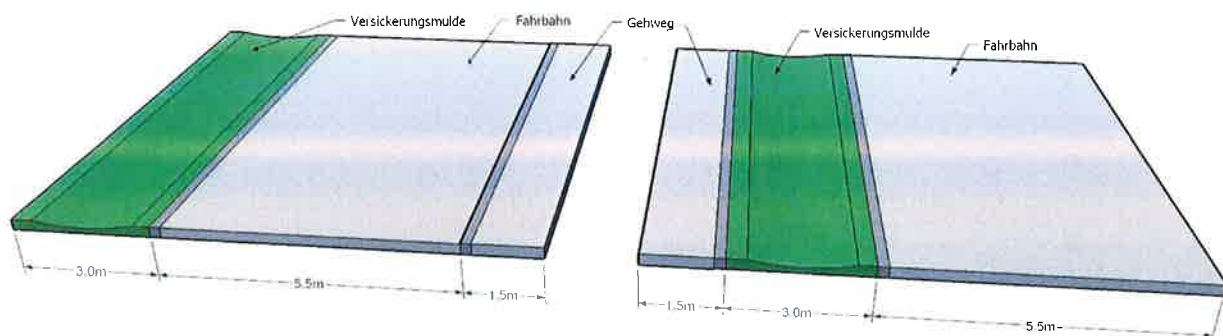
Verkehrerschließung

Die Erschließung basiert größtenteils auf der ursprünglichen Planung und optimiert diese, wo es aufgrund der neuen Bebauungsstrukturen nötig wird. So wird zusätzlich zur östlichen 'Ringstraße' der nördliche Erschließungsstich als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, was auch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder zugute kommt. Die Festlegung der notwendigen PKW-Stellplätze im Straßenraum erfolgt in der Erschließungsplanung, die sich der Bebauungsplanung anschließt. Daher werden die meisten der Grundstückszufahrten im Verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt, um im Straßenraum Möglichkeiten zur sinnvollen Anordnung der Stellplätze offenzuhalten.

Die Darstellung im Bebauungsplan lässt dabei die genaue Aufteilung des Straßenraumes der Schulstraße hinsichtlich der Lage der Versickerungsmulden und eines möglichen Gehweges offen; Vorschläge dazu sind nachfolgend dargestellt, z.B. als zusammenhängende Fahrbahn und Gehweg mit seitlicher Versickerungsmulde oder mit der Versickerungsmulde als baulicher Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn. Die angegebenen Maße sind dabei Orientierungswerte.

Die Grundstückszufahrten im Bereich der Sickermulden werden festgesetzt, um diese im Zuge der Straßenbaumaßnahmen wirtschaftlich und ohne nachträgliche Änderungen erstellen zu können. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist bei korrekter Ausführung nicht zu erwarten.

Beispielhafte Varianten zur Aufteilung des Straßenraums der Schulstraße:



Gebäudetypen und Bauweisen

Die bislang vorgesehene Einzelhaus-Bauweise II als E+D bleibt für die Bebauung am Ortsrand sowie als Option für die innenliegenden Baugrundstücke erhalten. Zusätzlich wird ein zweigeschoßiger Haustyp mit flach geneigtem Dach vorgesehen, der sowohl für Einzel- als auch für Doppelhäuser geeignet ist.

Für Geschößwohnungsbauten mit begrenzter Anzahl der Wohnungen ist ein Haustyp mit insgesamt 3 Geschößen vorgesehen, wobei das oberste als Dach- oder als Staffelgeschöß ausgebildet werden kann.

Die verdichteten Bauweisen wurden an bzw. nahe der Wertachstraße im südlichen Bereich vorgesehen, um zusätzlichen Verkehr nicht weiter ins Baugebiet hineinzuziehen.

Grünordnung

Die Grünordnung führt das bisherige Konzept fort; die ursprünglichen Festsetzungen und Pflanzlisten wurden gegenwärtigen Erkenntnissen angepasst.

5. Schutz von Natur und Landschaft

Das nun erneut überplante Areal wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des naturschutzfachlichen Ausgleiches betrachtet und behandelt. Dabei wurde festgelegt, daß der Ausgleich auf dem Gemeindegrundstück Flur Nr. 287 in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch Abbuchung vom Ökoko-Konto erfolgt.

Mit dieser Änderung und Erweiterung werden ca. 3.400m² zusätzlich überplant (Bruttofläche inkl. Grünstreifen/Ortsrandeingrünung). Grundsätzlich gelten dabei dieselben landschaftlichen und naturschutzfachlichen Grundlagen wie für die bestehende Planung.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind vorgesehen:

- Verbot von Sockelmauern
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch teilweise verdichtete Bebauung
- Pflanzverpflichtungen (Ortsrand, Hausbaum)
- Erhalt wertvollen Gehölzbestandes

Neu überplante und auszugleichende Eingriffsfläche: 3.400m²

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (landwirtschaftliche Fläche, Intensivgrünland) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird auf 3.400m² (incl. Erschließung und Grünflächen) ein niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ B entspricht Kompensationsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5	
gewählter Kompensationsfaktor:	+ 0,5
abzügl. Abschlag für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Versickerung, Pflanzvorgaben) gem. Punkt 7 und 8 d. Satzung	- 0,05
abzügl. Abschlag für rechnerische Einbeziehung der Grünflächen mit Pflanzbindung	- 0,05
Kompensationsfaktor somit	+ 0,4

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten wird:

$$3.400\text{m}^2 \text{ Allgemeines Wohngebiet} \times 0,4 = 1.360\text{m}^2$$

Weitere Aussagen zu umweltbezogenen Themen sind im Umweltbericht zur Planung enthalten.

6. Flächenbilanz

ca.-Angaben in m²

Wohnbaufläche	31.024
Erschließung Wohnstraßen	4.876
sonstige Wege	2.953
Verkehrsfläche gesamt	7.829
Grün öffentlich	3.039
Grünstreifen (Mulden)	2.200
Grün Bestand	2.086
Grün privat (Ortsrand)	2.940
Grünflächen gesamt	7.003
Gesamtfläche	49.118
davon Erweiterungsfläche	3.400

7. Ver- und Entsorgung

Diese ist durch die Gemeinde bzw. die Versorgungsträger sichergestellt.

8. Alllasten

Alllasten sind der Gemeinde Genderkingen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

9. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Es wird auf die Duldungspflicht bestimmter Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

10. Auswirkungen

Die geplante Siedlungserweiterung hat Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild, die sich durch entsprechende Maßnahmen minimieren lassen.

Genderkingen, den 30.11.2016



1. Bürgermeister

