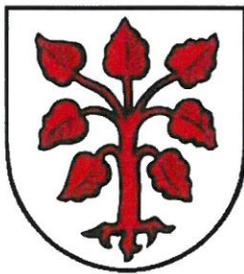


TEIL II: D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG, G) ANLAGEN

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNBERG SÜDOST“ MIT GRÜNORDNUNG



GEMEINDE ROTTENBUCH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 19.05.2021
geändert am 28.07.2021



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2. Bestandteile	4
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	8
5. Höhenlage der Gebäude	8
6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
7. Grünordnung	10
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	11
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
9. Abstandsflächen	12
10. Gestaltung der Gebäude	12
11. Einfriedungen	14
12. In-Kraft-Treten	14
F) TEXTLICHE HINWEISE	15
1. Niederschlagswasser	15
2. Abwasserentsorgung	16
3. Grundwasser	16
4. Brandschutz	16
5. Immissionsschutz	17
6. Wärmepumpen-Systeme	18
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
8. Denkmalschutz	20
9. Müllentsorgung	20

G)	BEGRÜNDUNG	21
1.	Anlass der Planung	21
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	23
3.	Städtebauliche Ziele	23
4.	Art der baulichen Nutzung	24
5.	Maß der baulichen Nutzung	24
6.	Grünordnung	24
7.	Erschließung	24
8.	Flächen	25
H)	ANLAGEN	26

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rottenbuch erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) folgenden

1. Änderung des Bebauungsplanes „Schönberg Südost“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 28.07.2021, in der Fassung vom 28.07.2021 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: Teilbereich 121, 121/1, Teilbereich 122, 122/1, 122/2, 122/5, 122/7, 279/1 Teilbereich 280 (Gemarkung Schönberg).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I: A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1 : 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

- Teil II:
- D) Textliche Festsetzungen
 - E) Textliche Hinweise
 - F) Begründung
 - G) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schönberg-Südost“ (siehe dazu Fassung vom 10.08.1994) mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten Festsetzungen für den Änderungsbereich.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Gemäß § 5 BauNVO wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

2.3 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse(II) zulässig.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Für Wohnnutzung sind Einzelhäuser zulässig.

3.4 Grundform – Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform des Wohngebäudes ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein. Die Mindestgrundstücksgröße eines freistehenden Einfamilienhauses muss mindestens 550 m² betragen.

4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Rottenbuch in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, müssen jedoch 2 m von der Straßenkante (Flurgrenze) entfernt sein.
- 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten.
- 4.4 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- 4.5 Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 22°-28°.

5. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude wird untergliedert in folgende Bereiche:

- Hanghäuser: Parzelle 1 (Am Südhang), und Am Südhang Nr. 20, sowie Hörnleweg Nr. 2
- Parzelle 2

Für Hanghäuser (Gebäude Hörnleweg Nr. 2 und 20) gilt folgendes:

5.1 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB) darf maximal 0,20 m über dem Fahrbahnrand („Hörnleweg“) liegen. Als Bezugspunkt am Fahrbahnrand ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemitte im rechten Winkel zum Fahrbahnrand.

5.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 5.1) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Sie darf:

- bei Einzelhäusern maximal 4,80 m betragen.

Für Hanghäuser (Parzelle 1 Am Südhang, Am Südhang Nr. 20) gilt folgendes:

5.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB) darf maximal 0,20 m über dem Fahrbahnrand („Am Südhang“) liegen. Als Bezugspunkt am Fahrbahnrand ist der Schnittpunkt der Verlängerung der Gebäudemitte im rechten Winkel zum Fahrbahnrand.

5.4 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 5.3) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Sie darf:

- bei Einzelhäusern maximal 4,80 m betragen.

Für Parzelle 2 gilt folgendes:

5.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB) darf im Mittel , gemessen an den vier Gebäudeecken des Hauptbaukörpers, maximal 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen. Vor Baubeginn muss eine Vermessung des nicht veränderten Geländes erfolgen.

5.6 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 5.3) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Sie darf:

- bei Einzelhäusern maximal 5,6 m betragen.

**6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)**

6.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Rottenbuch (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

6.2 Die Versickerung von nicht verschmutztem Regenwasser muss, nach den Regeln des DWA-Merkblattes A 138, auf den Grundstücken erfolgen. Das Oberflä-

chenwasser darf nicht auf Nachbarflächen oder auf öffentliche Flächen, vor allem auf Verkehrsflächen, geleitet werden.

Vor Baubeginn ist auf den jeweiligen Grundstücken durch den Bauherren ein Sickerstest durchzuführen, um die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Das Ergebnis des Sickerstests ist der Gemeinde vorzunehmen.

- 6.3 Geeignete technische Vorkehrungen müssen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal unterbunden wird.
- 6.4 Für private Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu Garagen und Abstellflächen ist eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit entsprechender Zulassung, wassergebundene Decke oder Rassengittersteine.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die unbebauten Bereiche, die nicht als Fahr- und Gehweg genutzt werden, sind zu begrünen und zu unterhalten.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Für Pflanzungen im Bereich der privaten, unbebauten Fläche sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder anderer heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 70 m² privater, unbebauter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Nicht überbaubare Flächen (z.B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarnschaftsrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen einzuhalten

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

7.1 Ortsrandeingrünung

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Randeingrünung, ist an der Grenze zur freien Landschaft auf den festgesetzten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) eine reich strukturierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau, bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen (dreireihig versetzt). Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze Herkunft zulässig. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

8. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Aufgrund der Erweiterung und Änderung des BP nach § 13 a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

9. Abstandsflächen

Die Bemessung der Abstandsflächen richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Rottenbuch in der jeweils gültigen Fassung.

10. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

10.1 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

10.2 Fassadengestaltung

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

10.3 Dachneigung

Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 22° - 28° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Wiederkehre sowie Zwerchgiebel.

10.4 Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

10.5 Dacheindeckung

Es sind ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farbtönen rot zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

10.6 Dachaufbauten

Dachgauben sind nicht zugelassen.

10.7 Quergiebel / Wiederkehr

Ein Quergiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Ein Mindestabstand von der Außenwand mit 2,00 m ist einzuhalten. Der Quergiebel definiert sich durch einen räumlichen Vorsprung gegenüber der Flucht des Hauptbaukörpers. Der First des Quergiebels/der Wiederkehre muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein. Die Breite darf höchstens 50 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

10.8 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Inkl. Dachrinne bzw. Ortgang) muss mindestens 1,0 m und darf höchstens 2,0 m betragen.

10.9 Hausform

Die Häuser müssen längs-rechteckig und mindestens um 1/5 länger als breit sein.

10.10 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

10.11 Gestaltung der unbebauten Flächen

Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Eine Genehmigung kann ausnahmsweise durch die Gemeinde erteilt werden.

Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand von Mauern zu sämtlichen Grenzen muss 1,00 m betragen.

10.12 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

11. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Im Geltungsbereich sind max. 1,0m hohe Holzzäune ohne Betonsockel festgesetzt.

Es ist ein 0,10 m großer Freiraum zwischen Einfriedung und Gelände herzustellen.

Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten

Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.

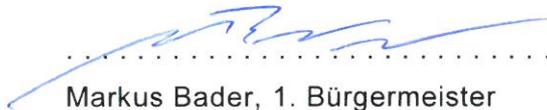
Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0 m nicht überschreiten.

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig

12. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Rottenbuch, den .. 03.08.2021


.....
Markus Bader, 1. Bürgermeister



F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

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.

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 20 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. **Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

3. **Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Schongau-Weilheim zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

4. **Brandschutz**

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

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

5. Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.

- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

Der Leitfaden der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, ist zu beachten.

6. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier 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 Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

- 7.2 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 7.3 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 Weilheim-Schongau ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.
- Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.
- 7.4 Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.
- 7.5 Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

8. Denkmalschutz

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.

8.1 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.

9. Müllentsorgung

Anwohner von hinterliegenden Gebäuden müssen ebenfalls ihre Müllbehältnisse an einer öffentlichen Verkehrsfläche bereitstellen.

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

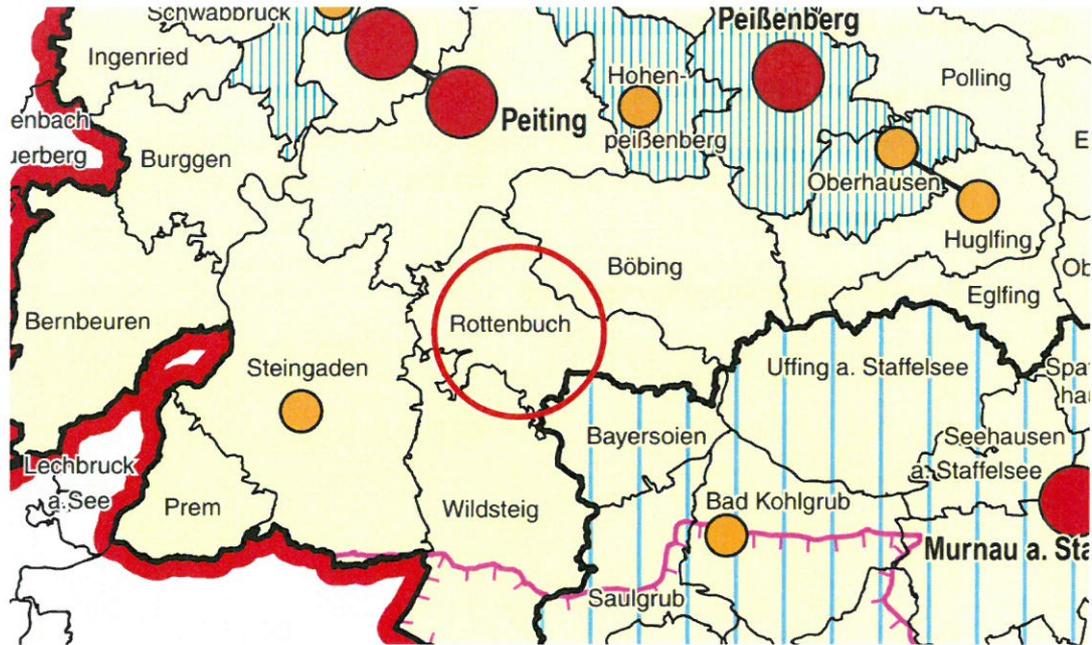
Die Gemeinde Rottenbuch hat in der Sitzung am 11.11.2020 die erste Änderung des Bebauungsplans „Schönberg Südost“ in der Fassung vom 20.03.1987 beschlossen.

Landesentwicklungsprogramm



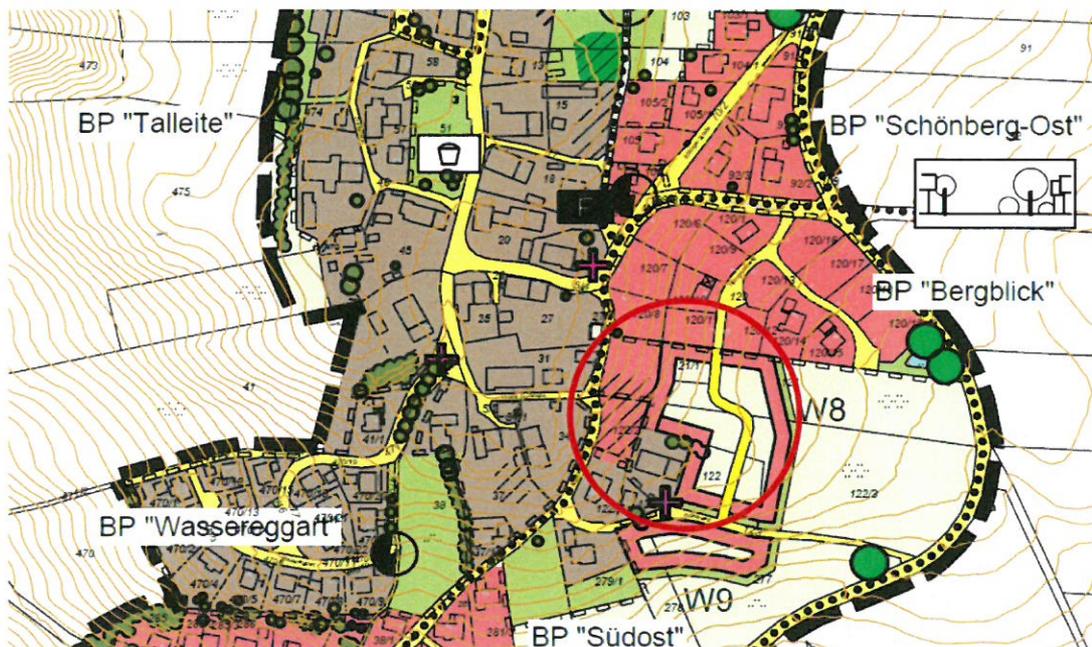
Regionalplan

Die Gemeinde Rottenbuch i. d. F. v. 03.06.2020 im Regionalplan der Region Oberbayern als allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaft und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.



Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottenbuch weist die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dar. Die geplante Erschließung des Flächennutzungsplans wurde in der Planung nicht berücksichtigt und überplant. Des Weiteren wurden Teile die als Wohnbaufläche ausgewiesen wurden als private Grünfläche überplant. Daher entspricht der Flächennutzungsplan nur in Teilen der Planung. Daher muss der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).



2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil von Schönberg einem Teilort von Rottenbuch. Das Plangebiet fällt von West nach Ost hin ab. Somit handelt es sich um einen Westhang.

Der Änderungsbereich des Plangebietes befindet sich derzeit auf einer intensiv genutzten Wiese und soll in einer maßvollen Baulandentwicklung überführt werden. Im Geltungsbereich liegen bereits drei Häuser mit Gärten und Nebengebäude. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes sollen diese Gebäude integriert und geschützt werden.



3. Städtebauliche Ziele

Der Teilort Schönberg der zur Gemeinde Rottenbuch gehört entwickelt sich aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage immer mehr zur Wohngemeinde. Mittel- und langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, eine sinnvolle Siedlungsentwicklung und Ortsabrundung an dieser Stelle zu erreichen. Entsprechend der ortsspezifischen Charakteristik sind auf dem Gebiet ausschließlich Einzelhausbebauung zugelassen

Durch die im Norden des Plangebietes ausgewiesene private Grünfläche besteht die Gefahr einer Splittersiedlung bzw. Baulückenproblematik. Diesem Umstand ist der Gemeinde durchaus bewusst. Dennoch wurde zwischen den Eigentümern der Flurstücknummer 121/1 und Teilfläche der Flurstücksnummer 121 eine rechtskräftige Vereinbarung getroffen das in der Bebauungsplanänderung auf diesen Flächen eine private Grünfläche entsteht und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann. Eine spätere Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen Grünflächen in Bauland ist grundsätzlich möglich. Hierauf besteht allerdings keinerlei Rechtsanspruch.

4. Art der baulichen Nutzung

Es werden im Dorfgebiet alle Nutzungen bis auf Tankstellen und Vergnügungsstätten zugelassen. Für diese Nutzungen stehen im Gemeindegebiet andere bessere geeignete Flächen zur Verfügung.

Beim Bebauungsplan „Schönberg Südost“ handelt es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Dorfgebiet festsetzt und durch die Änderung des Bebauungsplanes soll diese Art der baulichen Nutzung beibehalten werden. Im Flächennutzungsplan wird der Planbereich als Dorfgebiet dargestellt. Aufgrund des Entwicklungsgebotes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht die Änderung des Bebauungsplanes der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan. Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Dorfgebiet, was bei einer Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu Konflikten und Einschränkungen der vorherrschenden Landwirtschaft führen kann.

5. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser bleibt die typische dörflich ländliche Wohnstruktur des Teilortes Schönberg erhalten. Mit einer kleineren GRZ und GFZ werden größere Baukörper verhindert.

6. Grünordnung

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Norden auf den Fl.-Nrn. 121 sowie 121/1 und im Süden auf der Fl.-Nr. 280 sind im Eigentum von Privatpersonen. Diese Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Ein Baurecht ist ausdrücklich von den Eigentümern nicht gewünscht. Hierfür liegen der Gemeinde Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern vor. Die festgesetzte private Grünfläche am südlichen Rand der Fl.-Nr. 279/1 zählt zum diesem Grundstück.

7. Erschließung

Das Grundstück (Flurnummer 122/7 + 122/5) ist als Dienstbarkeit auf Flurnummer 122 im Grundbuch eingetragen. Alle anderen Grundstücke sind über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

8. Flächen

Geltungsbereich	12.105 m ²	100 %
Dorfgebiet	4.062 m ²	34 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.520 m ²	12 %
private Verkehrsflächen	414 m ²	3 %
private Grünflächen	6.109 m ²	51 %
<i>davon Ortsrandeingrünung</i>	<i>362 m²</i>	

H) ANLAGEN

- Bebauungsplan „Schönberg-Südost“ in der Fassung vom 10.08.1994