

GEMEINDE GENDERKINGEN



3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIEDFELD SÜD"

TEXTTEIL

Genderkingen, den 10.07.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Genderkingen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils letzten Fassung folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes

"Riedfeld Süd"

in der Fassung vom 10.07.2019 als

SATZUNG

ABSCHNITT A1 GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Genderkingen gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 10.07.2019, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 3. Bebauungsplanänderung bildet. Beigefügt sind die Begründung zur Änderung sowie die Abschnitte B (Hinweise) und C mit den Festsetzungen der 1. Änderung, die in diesem Bereich weiterhin gelten.

Diese Fassung ersetzt damit alle vorangehenden Planfassungen und -änderungen.

2. Synopse der textlichen Änderungen (*jeweils kursiv oder gestrichen hervorgehoben*)

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Im Bereich WA1, WA2, WA5 (Einzelhäuser I+D, II): GRZ = 0,30 GFZ = 0,50

3.2 Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich sind folgende Wohnungsanzahlen zulässig:

Pro Einzelhaus (E) im WA1, WA2 und WA5: maximal 2 Wohnungen

3.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird bei Einzelhausbebauung auf 500m² festgesetzt.

5.1 Dachformen und -deckung

(...) Für die Dachüberstände sind folgende Maximalwerte zulässig:

0,50m an der Traufseite (ohne Dachrinne) / 0,30m am Ortgang (generell),

0,80m an der Traufseite (ohne Dachrinne) / 1,0m am Ortgang (nur Holzhäuser),

jeweils gemessen ab Wandfläche Außenwand oder Vorderkante Stütze.

6.1 Stellplatznachweis

Im WA1, WA2, WA3 und WA5 sind pro Wohneinheit auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, bei Gebäuden mit 2 Wohneinheiten insgesamt 3 Stellplätze; diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

7.4 Private Grünflächen mit Pflanzbindung / Ortsrandeingrünung

(...) Westlicher Ortsrand

Die Ortsrandeingrünung gen Westen ist als optisch wirksame Baum- und Strauchkulisse auf Privatgrund zu erstellen, ~~wobei die Erstpflanzung durch die Gemeinde erfolgt.~~

Hinweise: Der Hinweistext zu landwirtschaftlichen Immissionen wurde geändert.

ABSCHNITT A2 FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Entspricht A1

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 Geschößflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschößflächenzahl (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, WA5 (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, WA2 und WA5: 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).

3.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird im WA1 auf 500m² festgesetzt.

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 Geländeveränderungen

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 ordnungsgemäßen 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.

*Für die Dachüberstände sind folgende Maximalwerte zulässig:
0,50m an der Traufseite (ohne Dachrinne) / 0,30m am Ortgang (generel),
0,80m an der Traufseite (ohne Dachrinne) / 1,0m am Ortgang (nur Holzhäuser),
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, WA3 und WA5 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 / zufahrtsnaher 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 er-~~

folgt. 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	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Tagus sylvatica</i>
Schwarznuß	<i>Juglans nigra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzliste 1b: Säulenformen

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

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

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

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

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

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

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

fe, 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 einschlägigen 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 Fernsprengleitungen 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

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Genderkingen hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Riedfeld Süd" im vereinfachten Verfahren nach §13 beschlossen. Der Entwurf zur 3. Änderung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 14.05.2019 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung

Zum Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2019 wurden gem. §13 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2019 bis 01.07.2019 beteiligt.

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung mit Erweiterung in der Fassung vom 14.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2019 bis 01.07.2019 öffentlich ausgelegt.

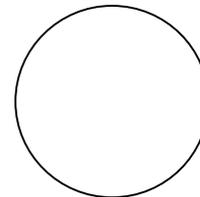
Satzungsbeschuß

Die Gemeinde Genderkingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.07.2019 die 3. Bebauungsplanänderung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2019 als Satzung beschlossen.

Genderkingen, den 11.07.2019

Dietz, 1. Bürgermeister

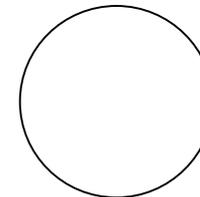
Ausgefertigt



Siegel

Genderkingen, den 11.07.2019

Dietz, 1. Bürgermeister



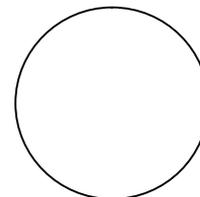
Siegel

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 3. Bebauungsplanänderung wurde am 23.07.2019 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Genderkingen, den 24.07.2019

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**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. 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 Zuckerrübenerte) 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)

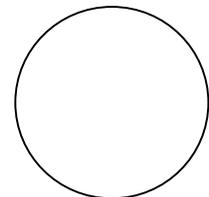
Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 11.07.2019



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 zu §§ 13 und 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 Bebauungsplanänderung 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



3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "RIEDFELD SÜD"

BEGRÜNDUNG

Genderkingen, den 10.07.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Begründung nach § 9/8 BauGB zur 3. Änderung zum Bebauungsplan "Riedfeld Süd" der Gemeinde Genderkingen

1. Veranlassung

Seit der Rechtskraft der vorangegangenen Planfassung (2. Änderung vom 25.10.2016) ergab sich ein Teilbereichen der Bedarf zur Klarstellung bestimmter Festsetzungen.

Dem wurde seitens der Gemeinde nachgekommen und in der Sitzung vom 11.12.2018 die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung "Riedfeld Süd" beschlossen.

2. Grundzüge der Änderungsplanung

Verkehrerschließung

Die Darstellung in der 2. Änderung Bebauungsplan ließ die genaue Aufteilung des Straßenraumes der Schulstraße hinsichtlich der Lage der Versickerungsmulden und eines möglichen Gehweges offen; dies wurde in der Erschließungsplanung konkretisiert und zwischenzeitlich entsprechend ausgeführt. Die Darstellung im geänderten B-Plan entspricht nun den tatsächlichen Gegebenheiten.

Grundstücksgrößen

Um eine unerwünschte unangemessene Verdichtung zu verhindern, wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser auf 500m² festgesetzt, dies entspricht der vorgeschlagenen Grundstückseinteilung im Bebauungsplan und einer angemessenen Bebauungsdichte im ländlichen Raum.

Dachüberstände

Um bei den vermehrt auftretenden Holzhäusern neben dem ökologischen Holzschutz auch durch konstruktive Maßnahmen den Schutz der Holzaußenwände vor Witterungseinflüssen zu ermöglichen, wurden ausschließlich für Holzhäuser größere Dachüberstände zugelassen.

Quartierseinteilung

Für den nördlichen Ast der Schulstraße wurde ein eigenes Quartier WA5 gebildet, um den unterschiedlichen Anforderungen dieses bestandsgeprägten Areales mit teilweise differenzierten Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Grünordnung

Auf die Erstanlage der Bepflanzung im Bereich der Ortsrandeingrünung durch die Gemeinde wird aus praktikablen Gründen verzichtet.

3. Hinweis zum §13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat die Gemeinde Genderkingen beschlossen, für die vorliegende 3. Änderung das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB anzuwenden, nachdem:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird daher

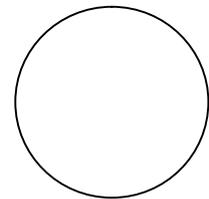
1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen,
2. für die Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt,
3. für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4. **Auswirkungen**

Die geplante Änderung hat keine weiteren Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild.

Genderkingen, den 11.07.2019



1. Bürgermeister

