

BEBAUUNGSPLAN „BEIM DORFPLATZ“, OBEROPFINGEN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

STAND 05.11.2024

Seite

PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung M 1:1000
- Verfahrensvermerke

TEXTTEIL DER SATZUNG

- Präambel 1
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (nach § 10 BauGB) 1 – 9
- B. Örtliche Bauvorschriften (nach § 74 LBO) 10 – 15
- C. Hinweise 16 – 23

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT

- Begründung 1 – 34
- mit Anlagen: Anlage Nr.
 - Grundlagen- und Bestandsanalysepläne 1.1 – 1.10
 - Wettbewerb und Vorentwurfsalternativen 1 und 2 2.1 – 2.7
 - Abwägung Behörden, Vorentwurf 3.1
 - Entwurf, Gestaltungsplan 4.1
 - Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Entwurf 5.1 – 5.2
 - Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan 6.1
 - Sonstige Pläne 7.1 – 7.3
 - Schnitte 8.1 – 8.2
 - Verkehrs- und Freiflächen 9.1 – 9.2
 - Baugrunduntersuchung 10.1
 - Schalltechnische und Lufthygienische Untersuchung 11.1– 11.2
 - Umweltbericht und Faunistisches Gutachten 12.1 – 12.2

TEXTTEIL DER SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BEIM DORFPLATZ“,
GEMEINDE KIRCHDORF AN DER ILLER – ORTSTEIL OBEROPFINGEN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchdorf an der Iller erlässt aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Beim Dorfplatz“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Beim Dorfplatz“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, der Vorentwurf sowie der Entwurf.

Änderungen nach 12.12.2023 (Vorentwurf)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 10 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) gemäß § 4 und § 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebiets** nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher ebenfalls nicht zulässig. Somit sind zulässig nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.

Innerhalb des **Dorfgebiets** nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO Tankstellen.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO beschriebene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Festsetzung des Höchstmaßes der **Grundflächenzahl GRZ** (siehe Planzeichnung) bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt auf den Parzellen Nr. 5 und 23 abweichend von § 17 BauNVO 0,50.

Die zulässige Grundfläche GR II darf auf den Parzellen Nr. 14 bis 16, 33 bis 35 und 41 bis 43 abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, auf den Parzellen Nr. 5, 9, 13, 23, 28 und 32 sowie 1, 2, 3 und 63 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Ebenfalls festgesetzt ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO das Höchstmaß der **Geschoßflächenzahl GFZ** (siehe Planzeichnung). Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sowie Garagen und Tiefgaragen sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe Punkt 4.2), von Flächen für Zwischenbaukörper (siehe Punkt 4.3), von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe Punkt 4.4) und von Flächen für Nebenanlagen (siehe Punkt 4.5) sowie die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften) sind zusätzlich einzuhalten.

2.2 Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschoße ist in der Planzeichnung zwingend, als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB über NN.) ist für jedes Gebäude in der Planzeichnung festgelegt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Geländes über einer Tiefgarage darf maximal das Erdgeschoß-Niveau (FFB) des angrenzenden Gebäudes erreichen.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)

4.1 Bauweise, Hausformen und Abstandsflächen

Es wird mit Ausnahme der Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 wird nach § 22 Abs. 4 Bau NVO als **abweichende Bauweise** Kettenbebauung festgesetzt, bei der der Hauptbaukörper mit Ausnahme der Parzellen Nr. 17, 36 und 44 einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut und der andere seitliche Grenzabstand mit einem Zwischenbau (siehe Punkt 4.3) geschlossen werden muss. Hauptbaukörper, die an die Grundstücksgrenze gebaut sind, müssen entsprechend § 7 Abs. 1 Satz

1 LBOAVO als Brandwände oder gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 LBOAVO ausgebildet werden. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird keine Bauweise festgesetzt.

Neben den Kettenhäusern auf den Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 sind weitere als **Hausgruppen** zu errichtende Gebäude die Reihenhäuser 1c auf Parzelle Nr. 1 sowie die Gebäude auf den Parzellen Nr. 3, 9, 13, 28 und 32. Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 8, 12, 18, 27, 31, 37, 39 und 40 sind nur als **Doppelhäuser** zulässig, die Gebäude auf den Parzellen Nr. 38 und 55 als **Einzel- oder Doppelhäuser**. Die übrigen Gebäude müssen als **Einzelhäuser** errichtet werden (siehe auch Plan V 2.3, Anlage 7.1 der Begründung, zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe Punkt 6.1). Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes werden keine Haustypen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die **Abstandsflächenvorschriften** des § 5 LBO Anwendung.

4.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften) ist dabei ebenfalls einzuhalten.

Jedoch ist jeweils auf einer Gebäudeseite der Hauptbaukörper eine Überschreitung der Baugrenzen durch Pultdach- oder Flachdach-Anbauten (siehe Punkt 15.1 Abs. 4) und Balkone um max. 2 m oder durch einen Widerkehr (siehe Punkt 1.1 Abs. 4 der örtlichen Bauvorschriften) um max. 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrenzen an den Giebelseiten.

Die Baufenster bzw. die Überschreitungen der Baugrenzen (s.o.) dürfen nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach § 5 LBO eingehalten werden.

Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Bei den Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 sind innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper Garagen und Wohn- bzw. Büroräume zulässig.

4.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrten sowie entlang der Straße (auf dem jeweiligen Grundstück).

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei darf die Überdachung einer Tiefgaragenein- oder -ausfahrt jedoch nicht über das Hauptgebäude hinaus in den Straßenraum reichen.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² je Grundstück auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf Gebäude.

Zusätzlich sind auf den Parzellen Nr. 5, 9, 13, 23, 28 und 32 innerhalb der Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen sowie innerhalb der Baufenster Nebenanlagen für Fahrräder und Abfallbehältnisse bis 30 m² je Gebäude zulässig, auf den Parzellen Nr. 1, 3 und 63 bis 50 m² je Gebäude. Unter einem Gebäude sind hierbei bei Reihenhäusern alle Reihenhäuser einer Reihe zusammen zu verstehen.

Andere Nebenanlagen außer Gebäude sind auch außerhalb dieser Flächen möglich.

Bei Parzelle Nr. 1 ist auf die Freihaltung einer mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche mit einer Breite von mindestens 2 m zu achten“.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf oder an den Gebäuden zulässig.

4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung). Wird ein Zeldachgebäude errichtet, wird durch die Firstrichtung die Richtung einer Traufe vorgegeben.

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Die Parzelle Nr. 4 wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr festgesetzt. Außerdem ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Grünfläche mit Spielplatz anzulegen.

Der Bereich des Kirchplatzes mit der Alten Schule wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt mit Nutzung der Räume in der Alten Schule durch Ortsverwaltung und Vereine.

6. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzel- und Kettenhäuser dürfen mit maximal 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte und Reihenhäuser mit maximal 1 Wohneinheit.

Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser auf den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 siehe Eintrag im jeweiligen Baufenster in der Planzeichnung.

7. FLÄCHE FÜR BESONDERE NUTZUNGSZWECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

7.1 In den Baufenstern 1a und 1b ist nach § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO jeweils auf mindestens $\frac{3}{4}$ der Fläche im Erdgeschoß nur eine gewerbliche Nutzung (Laden, Büro, Praxis, Handwerk) zulässig.

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung im Bereich der Kreisstraße eingetragenen Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtfeld liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m bis zu einer Höhe von 2,50 m überragen. Bäume, Lichtmaste, Verkehrszeichen und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen jedoch die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

8.2 Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße K7578 dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen nicht innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Anbauverbotszone errichtet werden.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Werbeanlagen jeglicher Art dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Das Straßenamt ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der Unteren Baurechtsbehörde zu beteiligen.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Zur Erschließung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

9.2 Entlang der Kreisstraße, der Wohnsammelstraße, der Wohnstraßen 1 und 2 sowie der Straße „Bei der Kirche“ werden im Bereich der Parzellen Nr. 5, 9, 13, 23, 28, 32 sowie 1 und 63 private Stellplatzflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

9.3 In der Planzeichnung ist entlang der Kreisstraße K7578 (mit Ausnahme der Parzellen Nr. 37 und 40) und im Einmündungstrichter der Wohnsammelstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Im Bereich der Parzelle Nr. 3 gilt das Zufahrtsverbot erst nach einer Neubebauung des Grundstücks.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die Parzelle Nr. 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von mindestens 2 m belastet, um eine Verbindung von der Straße „Bei der Kirche“ zum Dorfplatz bzw. zum Dorfgemeinschaftshaus für die Allgemeinheit sicherzustellen (siehe Planzeichnung). Die genaue Lage dieser Verbindung wird mit dem Bauantrag festgelegt.

Die Parzellen Nr. 5 und 13 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Nr. 9 belastet, die Parzelle Nr. 23 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Nr. 28, jeweils mit einer Breite von mindestens 3 m. Die genaue Lage wird mit dem Bauantrag festgelegt.

11. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Eine öffentliche Grünfläche wird im Osten des Baugebietes festgesetzt. Diese wird in einem Teilbereich als Spielplatz ausgewiesen (siehe Planzeichnung).

Der öffentliche Grünstreifen zwischen Parzelle Nr. 63 und den Parkplätzen westlich des Verkehrsberuhigten Bereichs darf nicht zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten befestigt werden.

Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich im Nordwesten des Baugebiets und dient z.T. der Spielplatzerweiterung (siehe Planzeichnung).

Die Freiflächen sind als extensiv genutzte Fettwiesen mittlerer Standorte zu entwickeln und zu pflegen. Zur Pflege sind die Wiesen bis zu dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen sowie jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

11.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzliste unter Punkt 7 der Hinweise verwiesen.

Die festgesetzten öffentlichen, randlichen Grundstücksflächen sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzartenauswahl sind die heimischen und standortgerechten Arten aus der genannten Pflanzliste unter Punkt 7 der Hinweise zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang (Lage und Anzahl siehe Planzeichnung, exakte Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt). Abgehende Bäume sind nachzupflanzen.

Der öffentliche Grünstreifen zwischen Parzelle Nr. 63 und den Parkplätzen westlich des Verkehrsberuhigten Bereichs ist mit dicht wachsenden Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume vorrangig II. Ordnung zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (Lage und Anzahl siehe Planzeichnung, exakte Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum II. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind heimische Laubgehölze (gemäß Pflanzliste unter Punkt 7 der Hinweise) zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Bei den Parzellen Nr. 46 bis 52 und 57 bis 59 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten 3 m breiten Zone zur Ortsrandeingrünung folgende Festsetzungen einzuhalten: Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf min-

destens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge und den pro Grundstück notwendigen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und einer Höhe von mindestens 2,00 m.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum (Lichttraumprofil) nicht beeinträchtigen.

12. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

12.1 Die Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen sowie die Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) werden zentral versickert.

Die Flächen für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt (siehe Planzeichnung).

13. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

13.1 Zum Schutz des Bodens ist der humose Oberboden (sog. Mutterboden) gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen nach dem Bodenschutzgesetz getrennt und sachgerecht gelagert werden.

Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebiets zu verwerten. Ober- und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen.

13.2 Aufgrund der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist nach derzeitigem Projektstand ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von ca. 280.927 Ökopunkten erforderlich. Durch Oberbodenauftrag kann der Bedarf auf 202.268 Ökopunkte reduziert werden. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Kirchdorf an der Iller.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ein Ausgleichsbedarf von 202.268 Ökopunkten, welcher durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Kirchdorf/Iller (diverse Einzelmaßnahmen) erbracht wird. Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 202.268 Ökopunkten wird vollumfänglich dem gegenständlichen Bebauungsplan „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen zugeordnet.

13.3 Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen (siehe V1 bis V5 und CEF 1 bis CEF 2, Umweltbericht Kapitel 4.3.3, Anlage 12.1 der Begründung).

14 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG , NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 14.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe sind fossile Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braunkohle, Steinkohle, Torf) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

15. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15.1 Wärmepumpen

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude sondern im Außenbereich errichtet werden, sind sie abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

An den benachbarten Baugrenzen darf der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

15.2 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Außenwohnbereiche:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone an den gekennzeichneten Fassaden mit Beurteilungspegel tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Schlaf- und Kinderzimmer:

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) betroffenen Fassaden sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.

Aufgestellt:

Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

.....
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

Ausgefertigt

Kirchdorf, den.....

.....
Rainer Langenbacher, Bürgermeister

.....
Siegel

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach § 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Baukörpergrundform

Die Hauptgebäude müssen eine Mindestbreite von 5,00 m und eine Mindestlänge von 7,00 m aufweisen.

Die maximale Gebäudebreite beträgt für Kettenhäuser 9,00 m (Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44), für Einfamilienhäuser 10,00 m (Parzellen Nr. 6, 7, 10, 11, 19 bis 22, 24 bis 26, 29, 30, 38, 45 bis 62), für Doppelhäuser 11,00 m (Parzellen Nr. 8, 12, 18, 27, 31, 37 bis 40 und 55), für Reihenhäuser 12,00 m (Parzellen Nr. 1c, 3, 9, 13, 28 und 32) und für Mehrfamilienhäuser 12,50 m (Parzellen Nr. 1b, 2, 3, 5, 23 und 63) bzw. 13,50 m (Parzelle Nr. 1a).

Unter Gebäude sind bei Doppelhäusern beide Doppelhaushälften zusammen bzw. bei Reihenhäusern alle Reihenhäuser einer Reihe zusammen zu verstehen. Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Gebäudebreite auszuführen.

Das Verhältnis von Breite zu Länge muss außer bei Gebäuden mit Zeltdächern mindestens 1:1,2 betragen. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) bzw. ein Flachdach-Anbau darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (maximale Höhe siehe Punkt 1.3, Dachneigung siehe Punkt 1.4). Diese Hausanbauten werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudebreite angerechnet.

1.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes außerdem durch minimal und maximal zulässige Wand- und Firsthöhen.

Die traufseitige Wandhöhe sowie die First- und Gebäudehöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Dachhaut am First oder bei Flachdachgebäuden bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika), darf folgende Werte nicht überschreiten (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1 der Begründung):

Hauptbaukörper: I / I(+D) / I+D	Wandhöhe: 4,30 m ab FFB EG Firsthöhe Einfamilienhäuser: 8,00 m Gebäudehöhe Flachdach: 3,30 m
II	Wandhöhe: 5,75 m ab FFB EG, min. jedoch 5,25 m Firsthöhe Einfamilien- und Doppelhäuser: 8,00 m Gebäudehöhe Flachdach: 6,10 m
II(+D)	Wandhöhe: 6,50 m ab FFB EG, min. jedoch 5,25 m Firsthöhe Kettenhäuser: 9,65 m Firsthöhe Einfamilienhäuser: 9,75 m Firsthöhe Doppelhäuser: 10,00 m Firsthöhe Reihen- und Mehrfamilienhäuser: 11,50 m Gebäudehöhe Flachdach: 8,80 m

		Bei einem Flachdach muss das oberste Geschoß umlaufend min. 1,50 m gegenüber dem 2. Geschoß zurückspringen, OK massive Brüstung: max. 6,50 m über FFB EG
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):	4,50 m	ab FFB EG
Garagen:	3,00 m	ab FFB EG
Pult- und Flachdach-Anbauten (1.1):	3,00 m	ab FFB EG
Widerkehr (15.1) bzw. Zwerchgiebel	I(+D) / I+D	„Kniestock“ max. 2,0 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
Widerkehr (15.1) bzw. Zwerchgiebel	II / II(+D)	Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper
Nebengebäude:	2,50 m	ab FFB EG

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Wandhöhe zu errichten.

1.3 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Zwischenbaukörper, Garagen und Anbauten sind folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig (siehe Plan System-schnitte S 1, Anlage 8.1 der Begründung):

Hauptbaukörper:	I / I(+D) / I+D	Einfamilienhäuser:		
		Satteldach	15 - 45 Grad Ziegel	
		Zeltdach	Begrünung, Terrasse	
	II	Einfamilien- und Doppelhäuser:		
		Satteldach	15 - 25 Grad Ziegel	
		Zeltdach	Begrünung, Terrasse	
	II(+D)	Ketten-, Einfamilien- und Doppelhäuser:		
		Satteldach	20 - 35 Grad Ziegel	
		Zeltdach	Begrünung, Terrasse	
	Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		Reihen- und Mehrfamilienhäuser:	
			Satteldach	35 - 45 Grad Ziegel
			Pulldach	15 - 25 Grad Ziegel
		Pulldach	8 - 15 Grad Ziegel, Blech	
		Flachdach	Begrünung, Photovoltaik, Terrassenbelag	
		Flachdach	Begrünung, Photovoltaik, Terrassenbelag	
Garagen:		Satteldach	15 - 25 Grad Ziegel	
		Pulldach	8 - 15 Grad Ziegel, Blech	
		Flachdach	Begrünung, Photovoltaik	
Pult- und Flachdach-Anbauten (1.1):		Pulldach	8 - 15 Grad Ziegel, Blech, Glas	
		Flachdach	Begrünung, Photovoltaik, Terrassenbelag	
Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (1.1):		Satteldach	wie Hauptdach Ziegel	
Nebengebäude:	Satteldach	15 - 25 Grad Ziegel		
	Pulldach	8 - 15 Grad Ziegel, Blech		
	Flachdach	Begrünung, Photovoltaik		

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dächer von Zwischenbaukörpern, Garagen sowie Pult- und Flachdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen dürfen als Widerkehr auch ins Hauptdach einschneiden (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1 der Begründung).

Der First eines Widerkehrs bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1 der Begründung).

Pultdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur rote, braune, anthrazitfarbige oder schwarze nicht reflektierende Dachziegel aus Ton oder Betondachsteine verwendet werden, eine Mischung ist nicht zulässig. Bei einem Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Ziegelfarbe zu verwenden, gleiches gilt für Reihenhäuser.

1.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind unzulässig mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 mit Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung. Bei den Reihenhäusern ist jeweils bei den Mittelhäusern eine Schleppgaube pro Gebäudeseite zulässig, bei den Mehrfamilienhäusern jeweils zwei Schleppgauben je Gebäudeseite.

Für alle Gauben gilt, dass der Abstand des Gaubendachs zum First des Hauptdachs mindestens 1,5 m (senkrecht gemessen) und die Traufhöhe der Gaube maximal 2,4 m (gemessen von OK FFB DG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) betragen muss (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1 der Begründung). Außerdem darf die Gaubenbreite bei Reihenhäusern nicht mehr als 1/2 der Breite des Mittelhauses betragen. Bei Mehrfamilienhäusern darf die Gesamtbreite der Gauben je Gebäudeseite maximal 1/3 der Hauslänge erreichen. Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen maximal 1,5 m breit sein und müssen „stehende Formate“ (h größer b) aufweisen. Es dürfen maximal 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden, bei Mehrfamilienhäusern maximal 4 Fenster pro Hausseite und bei Reihenhäusern maximal 2 Fenster pro Einzelgebäude und Hausseite.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch – außer bei Flachdächern – nicht in aufgeständerter Form.

1.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf inkl. Dachrinne max. 1,0 m betragen (ausgenommen Rücksprünge des Baukörpers z.B. für Balkone oder Terrassen), bei Garagen und Anbauten max. 0,3 m.

1.6 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Es sind helle Farbtöne zu verwenden, schwarze Fassaden sind nicht zulässig.

1.7 Fundamentierung Kettenhausbebauung

Zwischenbaukörper auf den Parzellen Nr. 15 bis 17, 34 bis 36 und 42 bis 44 müssen auf Kellertiefe des angrenzenden Nachbargebäudes fundamentiert

werden, falls das Nachbargebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet ist (siehe auch Plan S 2 Schnitt 1, Anlage 8.2 der Begründung und Punkt 9 Abs. 6 der Hinweise).

2. FREIFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a NatSchG sind nicht überbaute Flächen soweit sie nicht als Erschließungsfläche dienen größtmöglich zu begrünen.

Steingärten bzw. Schotterflächen sind nicht zulässig.

In dem in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich auf Parzelle Nr. 1 ist ein Platz zu gestalten, der zum Aufenthalt geeignet ist.

Mülleimerstellplätze sind gegen die Sicht von öffentlichen Flächen zu schützen.

3. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Geländeaufschüttungen sind bis maximal zum Erdgeschoßniveau bzw. bis maximal zum Niveau des angrenzenden Grundstücks oder der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. An angrenzende Straßen, Fußwege, Grünflächen und Nachbargrundstücke ist eben anzuschließen. Wenn es die Geländesituation erfordert, kann im Einzelfall mit Zustimmung des Nachbarn davon abgewichen werden.

Stützmauern sind nur im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen zum Nachbargrundstück hin zulässig, falls dies aus der Geländesituation heraus notwendig sein sollte, sowie bei den Parzellen Nr. 23 und 37 zur Wohnstraße hin.

Abgrabungen sind außer für Tiefgaragenzufahrten nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Lichtgräben, die mehr als ein Kellerfenster umfassen, sind nicht zulässig.

Auf den Parzellen Nr. 50 bis 52 und 60 kann das Kellergeschoß maximal soweit freigelegt werden, dass es kein Vollgeschoß nach § 2 Abs. 6 LBO ist (Kellergeschoß darf höchstens 1,40 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen; die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken; siehe Plan S 2 Schnitte 4 und 5, Anlage 8.2 der Begründung).

4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig:
- | | |
|--|------------------|
| Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung | max. 1,20 m hoch |
| Maschendraht, eingegrünt | max. 1,20 m hoch |
| Gabionen | max. 1,20 m hoch |
| Hecke | max. 1,80 m hoch |

Gabionen sind auf maximal einem Drittel des Grundstücksumfangs zulässig, jedoch nicht zum Straßenraum und zum Ortsrand hin.

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist außer bei Gabionen ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, gemäß § 11 Abs. 1 NRG (Nachbarrechtsgesetz) ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

Der gemäß § 12 Abs. 1 NRG geforderte Grenzabstand von Hecken von 0,50 m ist auch zu öffentlichen Straßen hin einzuhalten (§ 27 NRG).

Stützmauern siehe Punkt 3.1 Abs. 2.

5. MASSE UND ABSTÄNDE (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

5.1 Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m errichtet werden.

Die maximale Länge einer Grenzgarage darf einschließlich angebauter Nebenanlagen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO 9,00 m betragen. Für alle anderen Garagen ist einschließlich angebauter Nebenanlagen eine Länge von maximal 11,00 m zulässig.

Eine Ausnahme bildet Parzelle Nr. 3. Hier sind innerhalb der Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze bzw. der Fläche für gemeinschaftliche Nebenanlagen Grenzgaragen bzw. gemeinschaftliche Nebenanlagen mit einer Gesamtlänge von 20 m und einer Wandfläche bis 55 m² zulässig.

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss (außer bei Stichstraßen) mindestens 6,00 m betragen. Bei ferngesteuerten Sektion- und Rolltoren kann der Abstand auf 5,00 m reduziert werden. Offene Carports dürfen im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand angeordnet werden.

Der seitliche Abstand von Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie muss – mit Ausnahme von Nebenanlagen innerhalb der Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen – mindestens 1,00 m betragen.

6. STELLPLÄTZE (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Dorfplatz“ finden die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchdorf an der Iller Anwendung. Dementsprechend sind zwei Stellplätze je Wohnung anzulegen.

Ergänzend dazu wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern zusätzlich zu der sich aus der Stellplatzsatzung ergebenden Anzahl an Stellplätzen pro angefangene vier Wohneinheiten mindestens ein zusätzlicher Besucherstellplatz herzustellen ist. Besucherstellplätze dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Ansonsten wird auf § 37 LBO und die „Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)“ verwiesen.

6.2 Werden bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus angeordnet, sind diese als offene Carports auszubilden.

7. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

7.1 Das gesamte privat anfallende Niederschlagswasser mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) ist über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über 30 cm

belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Anfallgrundstück zu versickern (siehe auch Punkt 8 der Hinweise).

Aufgestellt:

Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

.....
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

Ausgefertigt

Kirchdorf, den.....

.....
Rainer Langenbacher, Bürgermeister

.....
Siegel

C. HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Im Norden und Osten des Baugebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

Südöstlich des Baugebiets befinden sich Kirche und Friedhof. Ortsübliche, zeitweilige Lärmentwicklungen (z.B. Glockengeläut und durch Fahrverkehr auf dem Parkplatz verursachter Lärm) können deshalb nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner entschädigungslos zu dulden. Ebenso zu dulden sind Lärmentwicklungen, die durch das Dorfgemeinschaftshaus und das Feuerwehrgerätehaus im Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Baugebiet auftreten können.

Abweichungen von den Regelungen in Punkt 15.2 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Außenwohnbereiche) sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags im allgemeinen Wohngebiet gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags im allgemeinen Wohngebiet anderweitig nachgewiesen wird.

Abweichungen von den Regelungen in Punkt 15.2 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

Die Bereiche, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 überschritten werden (> 45 dB(A) nachts), können der Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 11.1 der Begründung) entnommen werden.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

Die notwendigen Bauvorlagen (siehe § 2 LBOVVO) zum Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit sind hinsichtlich des Immissionsschutzes mit der zuständigen Behörde vor Antragstellung abzustimmen. Dies betrifft insbesondere Vorhaben bei denen zur Zeit der Antragstellung Immissionsgrenzwerte überschritten werden können.

Bzgl. der Geruchsemissionen ausgehend von den vier südlich an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen sind lt. lufthygienischer Untersuchung S. 20 (siehe Anlage 11.2 der Begründung) im Planungsgebiet die Anforderungen der TA Luft eingehalten. Lediglich in der südwestlichen Randlage zum gewachsenen Dorfgebiet wird die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15% im Jahr gerade erreicht. Daher sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchseinwirkungen zu ergreifen. Außerdem kann die Situation durch eine entsprechende Grundrissgestaltung oder durch Lüftungsanlagen (siehe lufthygienische Untersuchung S. 19) verbessert werden.

2. BODEN, GRÜNDUNGSEMPFEHLUNGEN, BAUGRUBE UND AUSHUB

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt lt. geotechnischem Bericht der Fa. BauGrund Süd (siehe Anlage 10.1 der Begründung) im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die nach dem Ende der Rohstoffgewinnung rückverfüllt wurde.

Es sind gering bis mäßig tragfähige **Auffüllungen** (Oberboden/Kies/Schluff) mit einer Mächtigkeit zwischen 0,20 m bis 4,20 m vorhanden. Darunter folgen – z.T. nur noch lückenhaft vorhandene – ausreichend bis gut tragfähige **Schmelzwasserkiese** und in einer Tiefe zwischen 1,10 m und 4,85 m ebenfalls gut tragfähige **Molasse**.

Es wird dringend empfohlen, ergänzend zum geotechnischen Bericht zusätzliche Baugrunduntersuchungen an den einzelnen Bauplätzen durchzuführen und bauwerksbezogene Gründungskonzepte auszuarbeiten (geotechnischer Bericht S. 19 und 28).

Gründungsempfehlungen siehe Punkt 6.3 des geotechnischen Berichts und Hinweise zur **Baugrube** siehe Punkt 6.4 des geotechnischen Berichts.

Lt. der **Abfallrechtlichen Stellungnahme** der Fa. BauGrund Süd (Anlage 6 S. 4 des Geotechnischen Berichts) wurde die Probe im Bereich der Parzelle Nr. 1 aufgrund ihrer mineralischen Fremdbestandteile zwischen 10 und 50% als BM-FO*-Material klassifiziert (= Boden mit minimaler Belastung). In den anderen sieben Proben wurden keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffbelastungen festgestellt, so dass diese in die Materialklasse BM-0 einzustufen sind. Hinweise und Empfehlungen zur Verwertung der im Zuge der Bauarbeiten anfallenden Böden siehe Abfalltechnische Stellungnahme S. 5.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen mit einer Aushubmenge von mehr als 500 m³ je Bauvorhaben nach § 3 Abs. 4 KreiWiG und § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein **Abfallverwertungskonzept** bei den zuständigen Behörden vorzulegen ist. Zudem ist bei einem Eingriff in eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Fläche von mehr als 0,5 ha bei der behördlichen Zulassung der Baumaßnahmen nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein **Bodenschutzkonzept** nach den Vorgaben der DIN 19639 bei der Antragstellung hinzuzufügen (geotechnischer Bericht S. 28).

3. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE ODER BEFUNDE

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

5. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugebot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnsammelstraße, die Wohnstraßen 1, 2, 3.1, und 3.2 sowie die Stiche 1 bis 5 sollen als Tempo-30-Zonen nach § 45 StVO ausgewiesen werden, die Verbindung von der Wohnsammelstraße zur Straße „Bei der Kirche“ als Verkehrsberuhigter Bereich. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude maximal 6,00 m, bei Doppelhäusern insgesamt maximal 8,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt oder können nach Rücksprache mit der Gemeinde selbst gepflastert werden.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind z.T. im Multifunktionsstreifen entlang der Wohnsammelstraße und der Wohnstraßen möglich.

Die Multifunktionsstreifen dürfen jedoch nicht anstelle der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde auf dem Grundstück notwendigen Stellplätze dauerhaft zu Parkzwecken genutzt werden. Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

7. GRÜNORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Ansonsten ist der Standort frei wählbar.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Durchfahrt für die Feuerwehr sowie für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Außerdem müssen die Bäume so gepflegt werden (Baumschnitt), dass das notwendige Lichtraumprofil eingehalten wird.

- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Laub- oder Obstbäume als Hochstamm vorgesehen. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe Punkt 11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- Bei der Pflanzung von Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung sollte bei der Pflanzenauswahl das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) beachtet werden. Damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.

- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Heimische Rosen (*Rosa canina*, *Rosa arvensis*, *Rosa gallica*, *Rosa pimpinellifolia*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Ranker:

Waldrebe (*Clematis spec.*)
Efeu (*Hedera helix*)

- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
 - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Bunt- und weißblaubige sowie buntnadelige Gehölze
 - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Auch sollte die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten, verhindert werden.
- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Bei Garagen wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- Die Grenzabstände von Bepflanzungen nach dem Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten (§ 16 NRG).

8. SCHMUTZ-, NIEDERSCHLAGS-, GRUND- UND HOCHWASSER

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die Rückstauenebene der Kanalisation entspricht dem Straßenniveau.
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden

DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten. Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

Das gesamte auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) gemäß Punkt 7 der örtlichen Bauvorschriften dezentral über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

Das im Bereich der Straßen und Gemeinbedarfsflächen sowie der o.g. Parzellen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und ggf. nach Vorreinigung über ein zentrales Erdbecken ins Grundwasser versickert.

Für eine Versickerung innerhalb der Auffüllungen ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffbelastung am Standort der Sickeranlage sowie im Abstrombereich vorhanden ist (geotechnischer Bericht der Fa. BauGrund Süd S. 19, siehe Anlage 10.1 der Begründung).

Die Schmelzwasserkiese können grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass wegen Überschreitung der höchstzulässigen Durchlässigkeit ein Sickersubstrat vorzuschalten ist (geotechnischer Bericht S. 18f).

Die Molasseböden sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet (geotechnischer Bericht S. 19).

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999, (NiedSchlWasBesV BW) zu berücksichtigen.

Versickerungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (derzeit Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu bemessen und auszuführen. Die Überlaufhäufigkeit der Versickerungsanlage darf die Jährlichkeit von einmal in 10 Jahren ($[1/a („pro Jahr“)] \leq 0,1$) nicht unterschreiten.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungsleistung müssen vorhandene Auffüllungen und gering durchlässige Schichten im Bedarfsfall durchstoßen werden.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser, das bei Überlastung der Versickerungsanlage nicht mehr ausreichend auf dem Grundstück versickern kann, wird empfohlen, einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzulegen.

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten usw.). Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden. Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszugängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung zu vermeiden. An das Nachbargrundstück angrenzende befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) sind so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück gelangt.

Gemäß dem geotechnischen Bericht S. 17 zeigt die unmittelbar nördlich des Baugebiets vorhandene Grundwassermessstelle eine **Grundwasserführung** auf einer mittleren Höhe von 552,86 m ü. NHN etwa 8 bis 12 m unterhalb der Geländeoberkante des Untersuchungsgebiets.

Nach intensiven Niederschlägen ist lt. geotechnischem Bericht S. 17 stets mit dem Auftreten von **Schichtwasser** zu rechnen, das sich auf der Molasse ansammeln und aufstauen kann.

Hinweise zur Trockenhaltung von Bauwerken siehe Punkt 6.5 des Geotechnischen Berichts.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW ist das Planungsgebiet nicht von **Überschwemmungen** betroffen (geotechnischer Bericht S. 17).

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Schneidet eine Satteldachgarage als Widerkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden.

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion sind möglich, ebenso Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch nicht in aufgeständerter Form (siehe Punkt 1.4 der örtlichen Bauvorschriften).

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

Bei Kettenhäusern wird ein gemeinsamer Bauantrag empfohlen. Eventuelle Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind privatrechtlich zu regeln.

10. ENERGIEVERSORGUNG

Es ist geplant, das Baugebiet an das genossenschaftliche Nahwärmenetz anzuschließen. Die Kosten für den Nahwärmeanschluss sind in den Grundstückskaufverträgen enthalten.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

11. BRANDSCHUTZ

Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,00 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Die Durchfahrten müssen 3,50 m breit sein, wenn diese auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig baulich begrenzt werden.

Die Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind nach § 2 LBO-AVO sowie entsprechend der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen)“ vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.

Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Für den Brandschutz notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 auszuführen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

12. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallbehältnisse der Parzellen, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße (Wohnsammelstraße, Wohnstraßen 1 und 2) im seitlichen Grünstreifen zur Leerung bereitzustellen.

13. FRIEDHOF

Gemäß § 8 BestattG ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Hierbei wird der Abstand ab der Friedhofsgrenze gemessen. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten. Störende Betriebe sind solche, die Nachteile und Belästigungen durch Geräusche, Gerüche, Rauch, Abgase, Wärme, Erschütterungen oder andere störende Auswirkungen auf den Friedhof verursachen können, um die Ruhe und Würde zu beeinträchtigen.

14. DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind im Bauamt der Gemeinde Kirchdorf einsehbar.

Aufgestellt:

Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

.....
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

Ausgefertigt:

Kirchdorf, den.....

.....
Rainer Langenbacher, Bürgermeister

.....
Siegel