

GEMEINDE SCHILTBERG



Bebauungsplan Nr. 24 „Gundertshausen Süd-West“



Übersicht maßstabslos

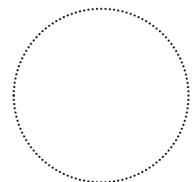
PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 19.09.2024

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Schiltberg, den.....



.....
Peter Kellerer,
Erster Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Schiltberg erlässt aufgrund der §§ 10, 13a, 13b und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - Bay-NatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) folgenden

Bebauungsplan Nr. 24 „Gundertshausen Süd-West“

als Satzung.



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 1349 TF, 1413/2, 1414 TF, 1415, 1419 TF, 1422 TF und 1292 TF Gemarkung Schiltberg, gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.09.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13b BauGB als ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 215a Abs. 3 BauGB liegt die Vorprüfung des Einzelfalls dem Bebauungsplan bei. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und den Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt.

Die Baugrenze kann für Terrassen und Balkone bis zu 3 m überschritten werden.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO im

WA 1	0,35
WA 2	0,3
WA 3	0,3
WA 4	0,35

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im WA 1 bis WA 3 sind nur Einzelhäuser, im WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Bay. Bauordnung.



Garagen und Nebenanlagen sind an der Grundstücksgrenze entweder auf die Grenze zu bauen oder es ist ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Höhen Hauptgebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1 **6,20 m**

WA 2 **6,20 m**

WA 3 **5,50 m**

WA 4 **6,20 m**

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1 **8,50 m**

WA 2 **8,50 m**

WA 3 **7,80 m**

WA 4 **8,50 m**

Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite am Oberhang und mind. 1,0 m unter der zulässigen Firsthöhe liegen.

Die jeweilige Wand am Unterhang darf über das künftige Gelände max. 8,0 m herausragen.

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ERFH für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in m ü NN.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Höhen Garagen

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**, bei sonstigen Nebengebäuden gilt eine Wandhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4 m.

Abweichend von der BayBO ist die Oberkante Fußboden der Garagen als Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhen heranzuziehen. Dieser darf max. 0,5 m über der jeweiligen Höhe der Erschließungsstraße liegen. Eine Überschreitung der Oberkante Fußboden für Garagen ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

Entstehen dadurch Garagenwände an der Grundstücksgrenze von mehr als 3 m Höhe im Mittel, ist diese abweichende Bauweise für Garagen zulässig.

Dächer

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt oder Pultdach zulässig. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe



sind Dachaufbauten auf 40% der Gebäudelänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dächer der Garagen sind entweder als Flachdach oder analog der Hauptgebäude zu errichten. Bei Pultdächern muss die hohe Wand an das Hauptgebäude anschließen.

2.5 Verkehrsfläche

Die Zufahrt zu den Wohnbauflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die nicht für Straßen, Wege, Plätze oder zur Entwässerung etc. benötigten Flächen sind als Rasen, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln.

2.6 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schiltberg in der gültigen Fassung.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.7 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sowie auf dem Flurstück 1292 östlich der Kreisstraße werden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die herzustellenden Abflussgräben sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohliefen auszubilden.

Die nicht für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, die Lage kann angepasst werden.

Hinweis.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Gestaltung der Flächen mit einem Freiflächengestaltungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

2.8 Geländegestaltung

Generell wird empfohlen, Gebäude so zu errichten und die umgebenden Flächen so zu profilieren, dass Oberflächenwasser nicht auf Gebäude zufließen kann. Sämtliche Gebäudeöffnungen sind vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Hierzu kann auch die Errichtung von Mauerwerken zielführend sein.

In der Planzeichnung werden Bereiche festgesetzt, auf denen keine Geländeauffüllungen vorgenommen werden dürfen. Dies betrifft die Baugrundstücke des WA 3 auf einer Tiefe von 2 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie die östlichen Teilflächen. Stützmauern zum Anheben der Baugrundstücke sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nur zum Abstützen des Oberhanges zulässig.

Für Mauern /Stützmauern gilt eine max. Höhe von 1,5 m (sichtbarer Maueranteil). Werden mehrere Stützmauern vorgesehen, ist zwischen den Mauern ein Abstand von 2 m vorzusehen.

Die bestehenden Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, mit Höhenunterschieden in den einzelnen Baugrundstücken bis zu 3 m, ist bereits im Bauantrag die künftige Geländegestaltung einschl. Zufahrten, Mauern und Stützmauern, Terrassen, Wege und Grünflächen im Detail aufzuzeigen.

2.9 Einfriedungen

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Undurchsichtige Einfriedungen aus Baustoffen bzw. Folien sind nicht zulässig. Garagen- und Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Für die sonstigen Grenzen sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. In Verbindung mit Stützmauern gilt eine max. Höhe von 2,5 m. Die Höhenangaben beziehen sich auf das künftige Gelände.

Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grünfläche

Auf dem Flurstück 1413/2 wird am nördlichen Rand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind die für den Nutzungszweck erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Bäumen sind zu pflanzen.

Innerhalb der Grünflächen können Mulden-Wall-Systeme zum Ableiten von wild abfließendem Oberflächenwasser errichtet werden.

3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden zum Aufbau eines Ortsrandes (öffentliche) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einschl. eines Pflegeweges festgesetzt. Die überwiegend als Acker genutzte Fläche ist mit geeignetem Saatgut als extensive Wiesengesellschaft mit Gehölzstandorten zu entwickeln.

Die Flächen sind zu 20 % mit Heistern und Sträuchern sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen mit Arten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Eine dauerhafte Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.

Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Die verbleibenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Innerhalb der Flächen sind Geländeanpassungen zur Rückhaltung und zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig.



3.3 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 400 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Alternativ können pro Baum der 1. Pflanzklasse auch zwei Heister gepflanzt werden.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, Schottergärten sind nicht zulässig.

3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

c) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

e) Verkehrsgrün

Innerhalb der Verkehrsflächen können auch von nachfolgender Liste abweichende (standortklimaverträgliche) Arten und Sorten verwendet werden.

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm,
bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten

Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt sind alte oder regionaltypische Sorten zu verwenden)

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt sind alte oder regionaltypische Sorten zu verwenden)	

(3) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

4 HINWEISE

4.1 Entwässerung

Die Bauflächen werden im Trennsystem entwässert. Zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Bauflächen definiert der Bebauungsplan Flächen für den Abfluss von Niederschlagswasser.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird überwiegend in offenen Gräben gesammelt und an einen innerhalb oder neben der Kreisstraße vorgesehenen Stauraumkanal zugeführt und gedrosselt über einen Graben der Weilach abgeleitet.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Entsorgungsleitungen in der Weilachstraße der Kläranlage zugeführt.

4.2 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Geltungsbereich Hangschichtwasser auftritt. Es wird generell empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann. Die Baugrundstücke sollten entsprechend modelliert und Gebäude so errichtet werden, dass Niederschlagswasser von diesen weg entwässert.

Um ein Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser aus benachbarten landwirtschaftlichen Flächen in die Baugrundstücke zu verhindern, wird im südlichen Teilbereich auf öffentlichen Flächen eine Mulden-Wall-Kombination zur schadlosen Ableitung vorgesehen.

Auf den privaten Baugrundstücken können Mauern unterstützend wirken. Für den südlichen Teil des Baugebietes zeigt die Planzeichnung exemplarische Stützmauern mit geeigneten Höhen auf.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Schiltberg und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der vom Entsorgungsfahrzeug befahrenen Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.5 Immissionsschutz

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen im Wohngebäude hat schwingungsisoliert zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schalleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

Landwirtschaftliche Immissionen



Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

4.6 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4.7 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf Erlaubnis nach der LSG-VO

4.8 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.9 Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einschl. Höhenlage und Geländeschnitte vorzulegen. Im Freiflächengestaltungsplan sind neben den baulichen Anlagen einschl. Stützmauern der erforderliche Grünflächenanteil des Baugrundstückes nachzuweisen sowie die vorgeschriebenen Anpflanzungen mit Art, Pflanzgröße und Umfang darzustellen.

4.10 Landschaftsschutzgebiet

Die Bauflächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weilachtal“. Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf Erlaubnis nach der LSG-Verordnung mit einzureichen.

4.11 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.

4.12 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

Sofern auch Fremdmaterial eingesetzt werden soll, muss dieses den Anforderungen des § 12 BBodSchV (durchwurzelbare Bodenschicht) bzw. der LAGA M20 1997 (Unterbau) genügen. Umfangreiche Auffüllungen sollten im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (Tel. 08251/92-368) abgestimmt werden.

4.13 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Auf dem Flurstück 1413/2 wurden Auffüllungen vermutet. Das betroffene Areal wurde mit der Rammkernsondierung RKS 1 erkundet. Zutage kam eine Wechsellagerung aus schluffig-tonigen, teils sandigen Böden, die bis in eine Tiefe von 1,9 m unter GOK reichen. In der unteren Lage wurden kleine Ziegelreste und auch kohlige Bestandteile festgestellt.

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten 20K0136 vom 04.06.2020 erfolgten dazu erste Analysen. Keine bzw. nur geringfügige Schadstoffbelastungen waren das Ergebnis. Da es sich bei dieser ersten Untersuchung nur um eine punktuelle Erfassung der Auffüllungen handelt, kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass auf der Fläche auch Bereiche mit höheren Fremdstoffanteilen, verbunden mit ggf. auch höheren Schadstoffbelastungen vorliegen. Es wird empfohlen, vorab durch weitere Erkundungen mittels Baggerschürfen eine weitere Eingrenzung und Klassifizierung des aufgefüllten Materials vorzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt (Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.



5 INKRAFTTRETEN

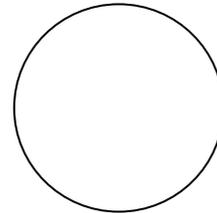
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer

1. Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

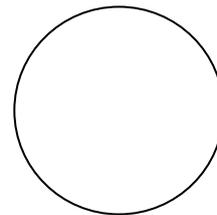
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Schiltberg am 12.12.2019 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 13b BauGB des vom Gemeinderat am 20.05.2021 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 hat in der Zeit vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 stattgefunden.
3. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 13b BauGB des vom Gemeinderat am 19.05.2022 und 08.09.2022 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2022 hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am 19.09.2024 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer

1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer

1. Bürgermeister

