

GEMEINDE SCHILTBERG



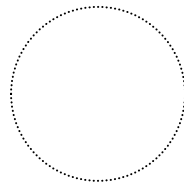
Bebauungsplan Nr. 26 Gemeinbedarfsfläche „Kinderhaus Schiltberg“



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 05.12.2024



Schiltberg, den

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

.....
Peter Kellerer,
Erster Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Schiltberg erlässt aufgrund der §§ 10, 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 - BayNatSchG 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. 26 Gemeinbedarfsfläche „Kinderhaus Schiltberg“

als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet mit dem Flurstück 994 TF Gmkg. Schiltberg gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,

E-mail info@brugger-la.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.12.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Parken, Fußgänger, Fahrradstellplätze

2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gilt eine GRZ von 0,3. § 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung.

Die Baugrenze in dem als Gemeinbedarfsfläche bezeichneten Gebiet in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche fest.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausnahmsweise solche untergeordneten Nebenanlagen zugelassen werden, die eine mittlere Höhe von 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.3 Gebäudegestaltung

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,0 m und die max. zulässige Firsthöhe 10,0 m.

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. zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gilt die in der Planzeichnung abgebildeten ERF-Höhe von 457.00 m üNN.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ohne durchgehenden Sockel herzustellen.



3 Grünordnung

3.1 Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung abgebildeten Baumstandorte sind mit Arten der nachfolgenden Lister umzusetzen. Für einen Baum der 1. Pflanzklasse können auch zwei Heister verwendet werden. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

3.2 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Südlich der Gemeinbedarfsfläche werden auf insgesamt 684 m² Ausgleichsmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist zu 30% mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in ihrer Anzahl als Minimum herzustellen.

Die Hecken sind mindestens dreireihig herzustellen, der Pflanzabstand beträgt mind. 1,25 x 1,25 m. Strauchpflanzungen sind in Tuffs zu je fünf Pflanzen gleicher Art herzustellen.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen, die Fläche darf aber nicht dauerhaft eingefriedet werden.

Zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

3.3 Gehölzarten und Qualitäten (autochthoner Herkunft 6.1 Alpenvorland)

(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
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-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 pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, auch in geeigneten Sorten
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 glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Beerenobst	

4 Hinweise

4.1 Entwässerung

Die Gemeinbedarfsfläche wird im Trennsystem entwässert.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in einem Graben-Mulden-System zurückgehalten und versickert. Die Entwässerungsflächen werden Teil der Außengestaltung des Kinderhauses.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bezüglich der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 ist zu verweisen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen kann Niederschlagswasser nach Rückhaltung gedrosselt in den vorhandenen Graben abgeleitet werden.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandenen Entsorgungsleitungen innerhalb des Bsuchweges der Kläranlage zugeführt.

4.2 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Das Außeneinzugsgebiet für wild abfließendes Oberflächenwasser ist im Wesentlichen auf die Fläche des benachbarten Friedhofes begrenzt. Dennoch empfiehlt es sich, sämtliche Gebäudeöffnungen so herzustellen, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann. Die Profilierung der Freiflächen mit einer Neigung weg von Gebäuden reduziert die Gefahr weiter.

4.3 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung am Bsuchweg bereitzustellen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die gemeindlichen Einrichtungen und den Wasserzweckverband der Weilachgruppe. Die Entsorgung von Abwasser wird mittels der gemeindlichen Entwässerungsanlagen sichergestellt.

Der bestehende Mischwasserkanal der Gemeinde innerhalb der Raiffeisenstraße nimmt das Schmutzwasser auf und führt es über den Verbandskanal der Kläranlage des AZVK zu.

Der Anschluss zur Versorgung mit elektrischer Energie ist bei Neubebauung mit Erdkabeln zu erstellen. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt.

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

4.5 Landschaftsschutzgebiet

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

4.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 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 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.

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.

4.7 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, DIN 19731 und DIN 19639 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).



4.8 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

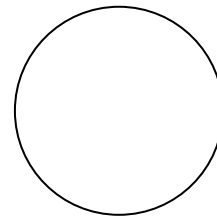
Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes 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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Schiltberg, den

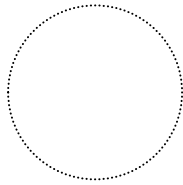


.....
Peter Kellerer, Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Schiltberg am 19.09.2024 gefasst und am 22.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.



Schiltberg, den

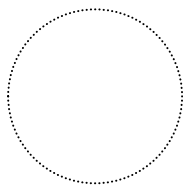
.....
Peter Kellerer, Erster Bürgermeister

5. Der Beschluss 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, Erster Bürgermeister