GEMEINDE SCHILTBERG

Bebauungsplan Nr. 12 „Schiltberg – West“
3. Änderung

Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 10.04.2025

Schiltberg, den

.....

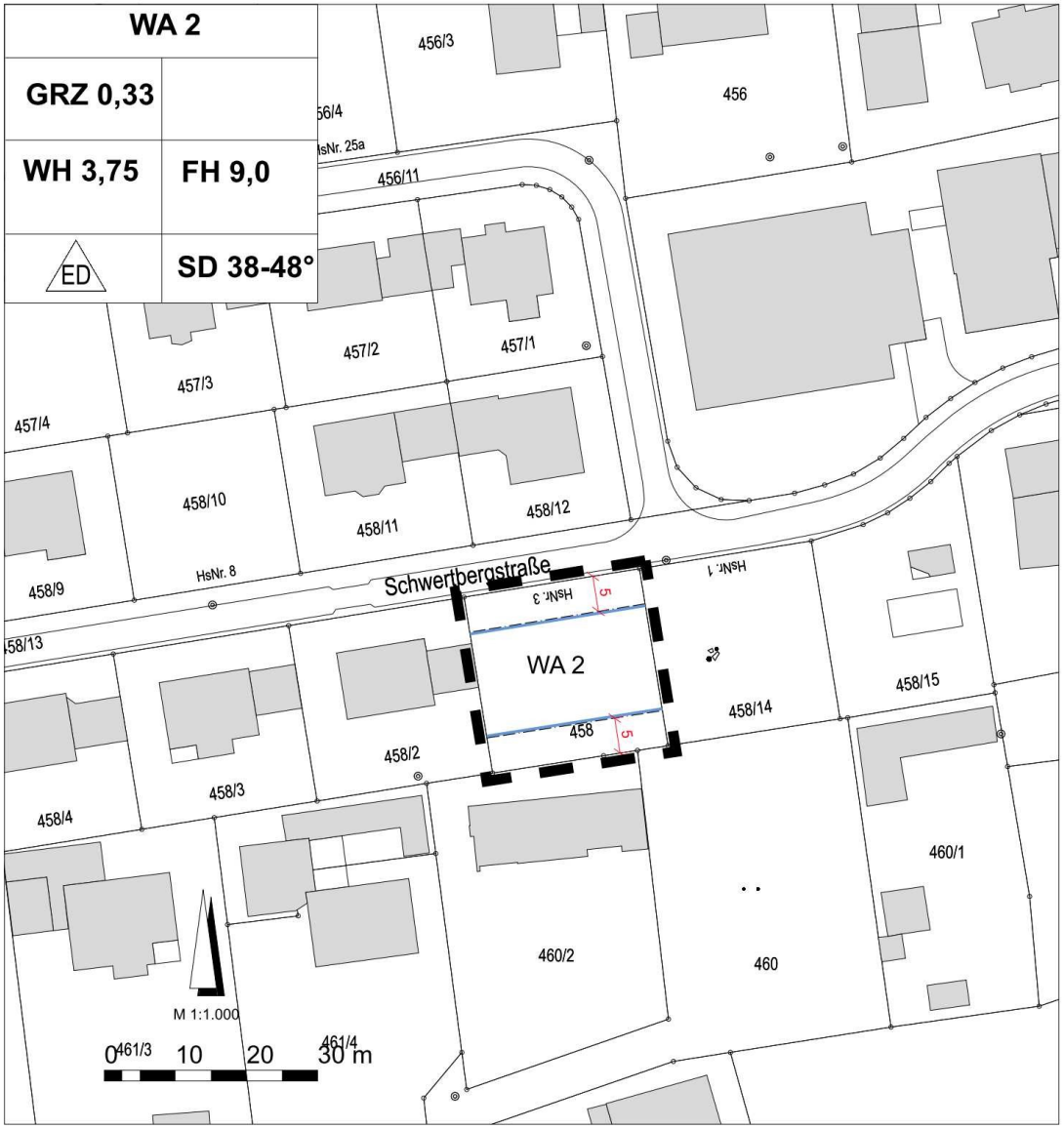
Peter Kellerer,
Erster Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

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

TEIL A Planzeichnung

in der Fassung vom 10.04.2025



Festsetzungen

	Änderungsbereich
WA 2	Allgemeines Wohngebiet (WA 2)
	Baugrenze
GRZ 0,33	zulässige GRZ
WH 3,75	zulässige Wandhöhe
FH 9,0	zulässige Firsthöhe
SD 38°-48°	Satteldach mit einer Neigung von 38°- 48°
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweise

	bestehende Bebauung
458	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
5	Maßangabe

Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer,
1. Bürgermeister

TEIL B SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Schiltberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 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 Gesetz vom 23. Dezember 2024, (GVBl. S. 620), 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. 12 „Schiltberg – West“

3. Änderung

als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet mit dem Flurstück 458 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 10.04.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Die Bebauungsplanänderung wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert.

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 2)** festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche

Es gilt eine GRZ von 0,33 als Höchstmaß. Im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung um 50 % zulässig.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenze nicht erlaubt.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

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

Nebengebäude sind an der Grundstücksgrenze entweder auf die Grenze zu bauen oder es ist ein Mindestabstand von 3 Meter einzuhalten.

2.4 Gebäudegestaltung

Höhen

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 3,75 m und die max. zulässige Firsthöhe 9,0 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von der 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 Höhe der Erschließungsstraße um max. 0,5 m erhöht. Die Höhe wird gemessen Mitte Hauptgebäude senkrecht zur Straße.

Dächer

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Neigung zwischen 38° und 48° zu errichten. Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind auf ein Drittel der Dachlänge begrenzt.

Dächer der Garagen sind entweder als Flachdach oder analog der Hauptgebäude zu errichten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.5 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.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,9 m ohne durchgängigen Sockel zulässig. Mauern oder undurchsichtige Einfriedungen sind nicht erlaubt.

Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

3 Grünordnung

3.1 Baumpflanzungen

Je angefangener 400 m² Baugrundstück ist ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

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
Carpinus betulus	Hainbuche
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)

4 Hinweise

4.1 Entwässerung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten und versickert.

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 Merkblattes 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 auf dem Baugrundstück gedrosselt in den Mischkanal abgeleitet werden.

Anfallendes Schmutzwasser wird über die vorhandenen Entsorgungsleitungen innerhalb der Schwertbergstraße der Kläranlage zugeführt.

4.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an der Schwertbergstraße bereitzustellen.

4.3 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 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.

4.4 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg.

4.5 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).

4.6 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 ……. gefasst und am …….. ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom …….. bis ……..stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom …… wurde vom Gemeinderat am ……. gefasst.

Schiltberg, den

.....
Peter Kellerer, Erster Bürgermeister

4. 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

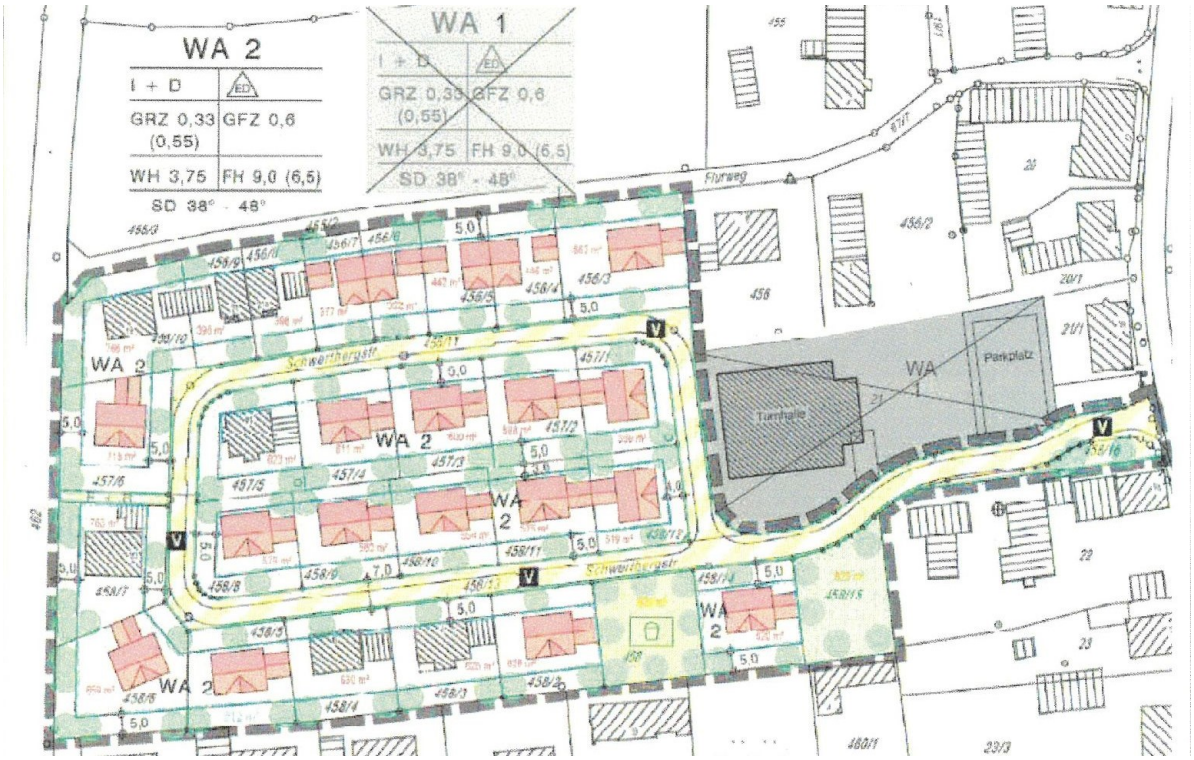
.....
Peter Kellerer, Erster Bürgermeister

Begründung

Die Veranlassung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 “Schiltberg-West” liegt darin, das bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Flurstück 458 an der Schwertbergstraße in Schiltberg für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 “Schiltberg-West” entstammt dem Jahr 1997 und wurde bisher zweimal geändert.

Planzeichnung der 1. Änderung von 2001



2. Änderung mit der Teilaufhebung von 2016

Im Ursprungsbebauungsplan von 1997 war der Spielplatz auf dem östlich gelegenen Flurstück 458/15 vorgesehen. Mit der 1. Änderung erfolgte die Verschiebung auf das Flurstück 458 und die ursprüngliche öffentliche Grünfläche wurde als private Grünfläche festgesetzt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2016 hatte den Inhalt, den östlichen Teilbereich des WA 2 aufzuheben. Die Gemeinde Schiltberg hat dort zwischenzeitlich ein Feuerwehrgerätehaus und Verwaltungsgebäude errichtet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird das Flurstück dem im Gebiet geltenden WA 2 zugeordnet. Mit den Festsetzungen des WA 2 können dort künftig Wohngebäude errichtet werden.

Die Gemeinde Schiltberg hat im Jahr 2025 etwa 100 m südöstlich den Bebauungsplan Nr. 26 Gemeinbedarfsfläche “Kinderhaus Schiltberg” aufgestellt. Mit der Errichtung des Kinderhauses entstehen umfangreiche Freiflächen und Spielmöglichkeiten in nächster Nachbarschaft zu den Wohnbauflächen. Der bisherige und nur notdürftige ausgestattete Spielplatz an der Schwertbergerstraße mit nur einem Spielelement kann damit entfallen.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplanes wählt die Gemeinde das Verfahren zur Innenentwicklung nach dem § 13a BauGB. Die zusätzliche Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt knapp 630 m². Damit sind die für die Anwendung des § 13a BauGB definierten Kriterien erfüllt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind nicht zu erwarten und Ausgleichsflächen nicht erforderlich.