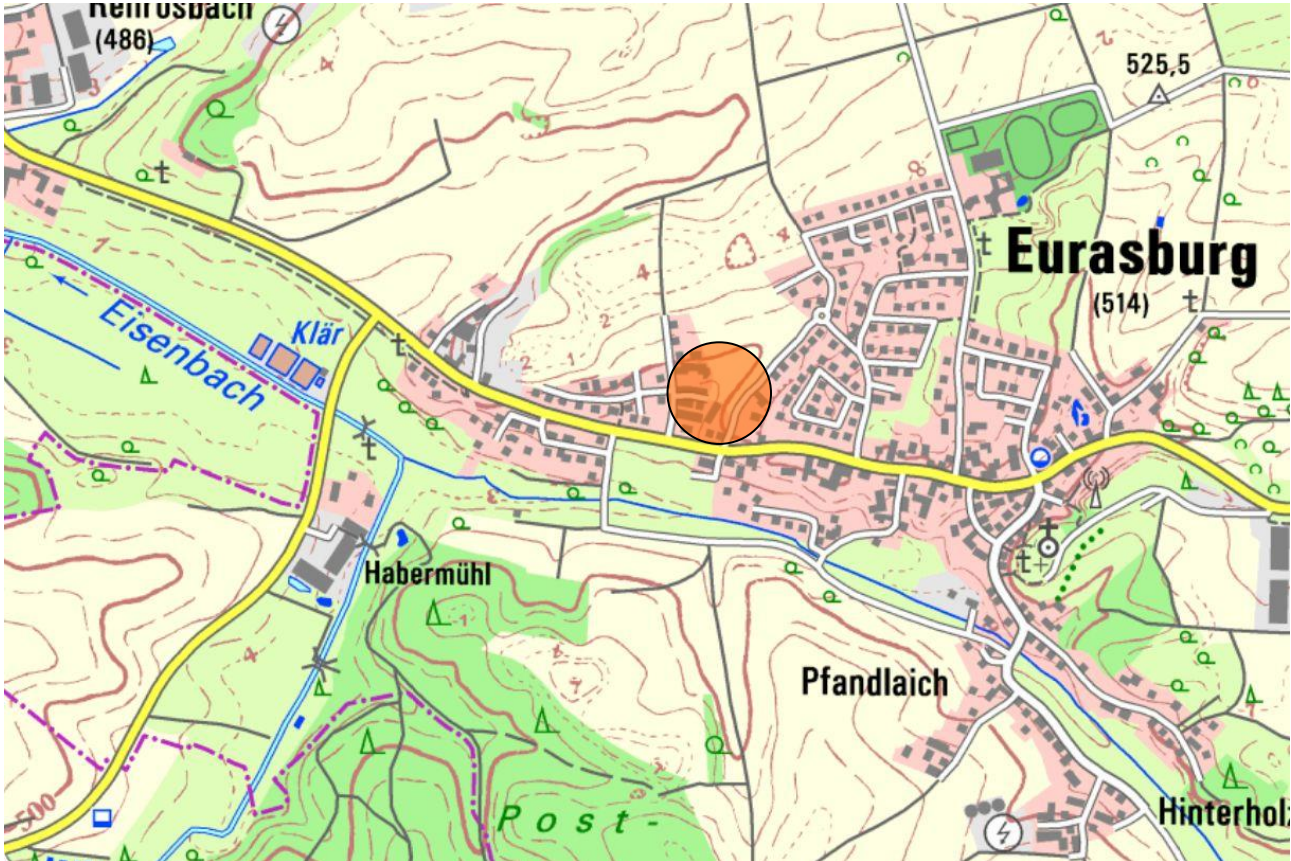


GEMEINDE EURASBURG



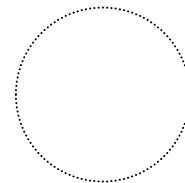
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „ÖSTLICH DER FELDSTRAÙE“ 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 11.12.2018



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Eurasburg, den

.....

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Eurasburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 20
"Östlich der Feldstraße",
1. Änderung und Erweiterung**



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet 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 11.12.2018, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Für das Flurstück 186 gilt weiterhin die Fassung des Bebauungsplanes vom 02.09.2011.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan Innenentwicklung aufgestellt. 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 § 6 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Das MI gliedert sich in folgende Teilbereiche MI 2 bis MI 4:

Zulässig sind im MI 2:

— Lagerplätze

Zulässig sind im MI 3:

— Wohngebäude
— Geschäfts- und Bürogebäude
— Einzelhandelsbetriebe
— sonstige Gewerbebetriebe

Zulässig sind im MI 4 und MI 5:

— Wohngebäude
— Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind in allen MI-Gebieten:

— Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
— Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
— Gartenbaubetriebe
— Tankstellen
— Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO



2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Nebenanlagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im:

MI 2	0,6
MI 3	0,6
MI 4	0,6
MI 5	0,4

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden.

2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im MI 3 sind ausschließlich Einzelhäuser und im MI 4 und MI 5 Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend den Kennzeichnungen in der Planzeichnung zulässig.

Im MI 5 wird die Anzahl an Wohnungen in Einzelhäusern auf zwei und im MI 4 auf 6 Wohnungen begrenzt. Im MI 3 werden für Einzelhäuser keine max. Wohneinheiten definiert.

In Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig.

Es gilt die offene Bauweise. Es gilt die Abstandsregelungen der BayBO.

Abweichend von der BayBO sind innerhalb des MI 5 und innerhalb der dortigen Umgrenzung für Nebenanlagen Grenzbauten bis zu 15 m zulässig.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im

MI 3	8,75 m
MI 4	8,75 m
MI 5	6,50 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt im

MI 3	10,50 m
MI 4	10,50 m
MI 5	8,50 m.

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

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ERFH gelten folgende Höhen in m ü NN:

MI 3	499.00
MI 4	500.00
MI 5	501.00

Dächer

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach zulässig. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 1 m unter der zulässigen Firsthöhe liegen. Dacheindeckungen sind in den Farben rot-rotbraun oder in Grautönen auszuführen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.



Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° 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 diese auf 40% der Dachlänge 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.

2.5 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eurasburg.

2.6 Verkehrsfläche

Die Fichtenstraße sowie die künftige Zufahrt ins Baugebiet Oberfeld werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Staudenflächen anzulegen.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Für die sonstigen Grenzen sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. In Verbindung mit Mauern gilt eine max. Höhe von 2,0 m.

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

3 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente L_{EK,zus,k} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Größe [m ²]	Tag (L _{EK,tags})	Nacht (L _{EK,nachts})
MI 2	662	62	47
MI 3	1.060	60	47

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente (L_{EK,zus,k}):

Richtungssektor	A	B	C	D	E
Anfangswinkel	65,7	95,7	117,2	143,8	162,3
Endwinkel	95,7	117,2	143,8	162,3	250,6
L _{EK,zus,k} Tag	5	3	1	5	6
L _{EK,zus,k} Nacht	4	1	-	4	6

Zusatzkontingente L_{EK,zus,k}



Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4431790,46 / Y = 5355847,07.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Östlich der Feldstraße, 1. Änderung“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der VG Dasing (Kirchstraße 7, 86453 Dasing) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt mind. 6 m³, das temporäre Speichervolumen mindestens 4 m³. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies auf Niederschlagswasser von folgenden Flächen zu:

- bei Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder
- auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.



5 GRÜNORDNUNG

Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

6 HINWEISE

6.1 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

6.2 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.

6.3 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

6.4 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich ein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird daher grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.

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.

6.5 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Eurasburg 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!**

6.6 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.

6.7 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@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.8 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.

6.9 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sind so



anzulegen und auszurichten, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

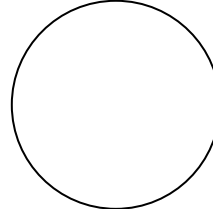
7 **INKRAFTTRETEN**

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 07.08.2018 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Eurasburg

Eurasburg, den

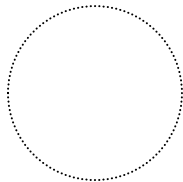
.....
Paul Reithmeir
Erster Bürgermeister





Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 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 § 13 Abs. 2 i. V mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.



Eurasburg, den.....

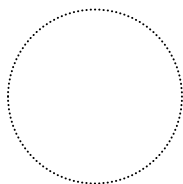
.....
Paul Reithmeir, Erster Bürgermeister

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.

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



Eurasburg, den.....

.....
Paul Reithmeir, Erster Bürgermeister