# STADT LAUINGEN



# **BEBAUUNGSPLAN MIT** INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM GALGENGERG"

# **SATZUNG**

Fassung vom 17.12.2013

# **OPLA**

Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de www.opla-d.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Patricia Goj

#### **PRÄAMBEL**

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBI S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Galgenberg"

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Galgenberg" der Stadt Lauingen gilt der von dem Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 17.12.2013
- Satzung in der Fassung vom 17.12.2013

#### Beigefügt ist die

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.12.2013

#### D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### Reines Wohngebiet (WR)

Der in der Planzeichnung als WR gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

Wohngebäude

#### Nicht zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 GRZ

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig. Die GRZ darf max. 0,3 betragen.

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

Bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach muss sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden (II+D).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss das dritte Geschoss mind. 3,0 m von den Außenwänden der unteren Geschosse zurückgesetzt sein.

Wandhöhe (WH) max. 6,5 m Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

#### 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf um max. +/- 0,25 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße "Am Galgenberg" abweichen. Die Oberkante der Erschließungsstraße "Am Galgenberg" hat dem vorhandenen natürlichen Gelände zu entsprechen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Flachdächern sind für die Oberkante des zweiten Obergeschosses die Wandhöhe (WH) und die Oberkante der Attika für die Gesamthöhe (GH) maßgebend.

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

# 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 5 STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Stauraum) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.
- 5.2 Vor Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
- 5.3 Eine Überdachung des Stauraums ist nur seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch (OK Dach) und so breit wie die zugehörige Garage sein. Die Überdachung des Stauraums muss einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

#### 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

## 6.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

#### 6.2 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5°- 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5°.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

#### 6.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,5 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

#### 6.4 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

# 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK Fahrbahndecke der zugeordneten Erschließungsstraße "Am Galgenberg" abweichen.

#### 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

#### 8.1 Versiegelung

Die Versiegelung privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

#### 8.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen (WR)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im WR sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Bei Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche (der Grundstücksfläche ist auch die private Grünfläche (Abstandfläche zu Hangleite) anzurechnen) ein Laubbaum (Hochstamm, mind. StU 12/14) bzw. ein Obstbaum gem. Pflanzlisten (siehe Pkt. E "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen") zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, ist nicht zulässig.

#### 8.4 Private Grünflächen (Abstandsfläche zur Hangleite)

Die privaten Grünflächen im nicht bebauten Bereich (Abstandsfläche zur Hangleite) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es ist ausschließlich eine naturnahe Gartennutzung zulässig.

Die bestehende Hecke im Südosten der privaten Grünfläche ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

#### 9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan "Am Galgenberg" sind Flächen für den Ausgleich von 960 m² bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer 1.506 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 1496, Gemarkung Lauingen, Stadt Lauingen durchgeführt, davon werden 960 m² diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Auf der 1.506 m² großen Ausgleichsfläche sind folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Der bestehende Weg ist zurückzubauen; die Asphaltdecke ist zu entfernen und als Wiesenfläche herzurichten.
- Die bestehende Hecke im Südwesten des Geltungsbereiches ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Die Wiese ist als extensive Wiesenfläche zu pflegen, diese ist 3-5mal zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Auf dieser Fläche darf keine Düngung und kein Einsatz von Spritzmitteln erfolgen.
- Die bestehenden Kugelahornbäume sind zu entfernen. Stattdessen sind 5 Solitärbäume gem. Pflanzliste Ausgleichsfläche (siehe unten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

# Pflanzliste - Ausgleichsfläche

Pflanzqualität: mind. StU 18-20

Arten wie:

Quercus robur

(Stiel-Eiche)

Tilia cordata

(Winter-Linde)

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauingen, den .25. 4. 2014

Wolfgang Schenk Erster Bürgermeister THE PART OF THE PA

Siegel

#### E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Artenspektrum für Baumpflanzungen – Pflanzliste (zu Pkt.)

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzqualität: mind. StU 12-14

Arten wie:

Carpinus betulus

(Hainbuche)

Prunus avium

(Vogelkirsche)

Acer campestre

(Feldahorn)

Zierobst

#### Obstbäume

- Berner Rosenapfel
- Jakob Fischer
- Wettringer Traubenapfel
- Brettacher
- Schweizer Wasserbirne
- Stuttgarter Geißhirtle
- Hauszwetschge
- Wagenheims Frühzwetschge

#### **Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### Bodendenkmäler

Innerhalb des Planungsgebietes sowie seiner Umgebung liegt folgendes Bodendenkmal:

Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittel- und Jungneolithikums, der Bronze-, Hallstatt-, Urnenfelder- und Latènzeit sowie des frühen Mittelalters, Gräber der frühen Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, Reihengräber des Frühmittelalters.

Inv.Nr. D-7-7428-0495

Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Seine ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind bei den Bauarbeiten folgende Punkte zu beachten:

- Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
- 2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
- 3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\_doku\_arch\_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- 4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- 5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Derartige Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 /Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.