

GEMEINDE HERETSRIED



BEBAUUNGSPLAN Nr. 14

**"AM STEINRIESEL II"
ORTSTEIL LAUTERBRUNN**

TEXTTEIL

01.04.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Heretsried erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Am Steinriesel II" in der Fassung vom 01.04.2019 als

Satzung

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Lauterbrunn der Gemeinde Heretsried gilt die vom Büro Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.04.2019, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 01.04.2019.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet (Fl.Nrn. 653/1 und 652 Teilfläche) wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Allgemeines Wohngebiet	WA1	GRZ: 0,35	GFZ: 0,45
	WA2	GRZ: 0,40	GFZ: 0,60

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Bauweise der Wohngebäude richtet sich nach folgenden Haustypen:

4.2 Haustypen

H1 II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß, max. 2 Vollgeschoße
Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß ist zulässig
Satteldach
- Dachneigung 38°-48°
- Wandhöhe max. 4,70m

H2 (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Vollgeschosse zwingend
geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Zelt-,
zweiseitiges Pultdach)
- Dachneigung 15°-30°
- Wandhöhe max. 6,50m
- First-/Gesamthöhe max. 9,00m

- H3** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß
 zwei Vollgeschosse zwingend
 Flachdach (konstruktive Dachneigung max. ca. 7°)
 einseitiges Pultdach bis max. 15°
 - Wandhöhe max. 6,80m

4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Begriffe und Abkürzungen:	OK	Oberkante
	VK	Vorderkante
	FFB	Fertigfußboden
	EG	Erdgeschoß

OK FFB EG bei Grundstücksfläche oberhalb des Erschließungsstraßenniveaus (Parzellen 1-4, 11, 12):

- maximal 40cm über natürlichen Gelände, gemessen in Gebäudemitte an der südseitigen Außenwand

OK FFB EG bei Grundstücksfläche höhengleich oder unterhalb des Erschließungsstraßenniveaus (Parzellen 5-10):

- maximal 30cm über höchstem Punkt der Straßenhinterkante am Grundstück

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück

Wandhöhe:

gemessen von OK FFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut (entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 BayBO) bzw. OK Attika (bei Flachdächern).

First-/Gesamthöhe:

gemessen von OK FFB bis OK First.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben, dabei sind auch das natürliche und das geplante Gelände darzustellen.

- 4.4 Die Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu einer Grundstücksgrenze auszurichten, bei geneigten Dächern muß der First über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

5. Grundstücksgößen, Anzahl der Wohnungen, Abstandsflächen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im WA1 muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250m² je Doppelhaushälfte betragen.

Im WA1 sind pro Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im WA2 sind pro Einzelhaus maximal 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

6. Gebäudegestaltung und -gliederung

6.1 Dachformen und –deckung der Hauptgebäude

Zulässig sind die Dachformen gemäß der jeweiligen Haustypen, zweiseitig geneigte Dächer sind symmetrisch auszuführen.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind generell zulässig: Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit, in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarenergienutzung sowie bis 15° Neigung auch Metalleindeckungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.) sowie flachere Neigungen als das Hauptdach. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebel mind. 50cm niedriger sein muß als der des Haupthauses.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge zulässig, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachseite zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5m zu weiteren Dachaufbauten bzw. zum Ortgang ist einzuhalten. Bei Doppelhäusern gelten diese Angaben pro Doppelhaushälfte.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind parallel zur Dachfläche generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

6.3 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen und ortsfremde Materialien, wie Keramik, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton sind als Vollverkleidung unzulässig, wie auch grelle Farben und glänzende Oberflächen.

Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des §13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

7. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen, Müllbehälter

7.1 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei mindestens einer als Garage/Carport auszubilden ist. Der Mindestabstand von Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 5,50m betragen.

7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Die Garagen und Carports sind mit geneigtem Dach mit maximal derselben Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude oder mit Flachdach auszuführen; für Garagen gilt auch dieselbe Dachdeckung. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

- 7.4 Die Anlage von Tiefgaragen ist nur im WA2 innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Begrünung der Tiefgarage bzw. deren Überdeckung mit Terrassen, Zuwegungen etc. ist zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur über die im Plan dargestellte Position vom Bocksberger Weg her vorzusehen.
- 7.5 Nebengebäude (z.B. Garten- oder Gartengerätehäuser) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.
- 7.6 Müllbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder mit geschlossenen Müllboxen gestalterisch in die Einfriedung oder die Nebengebäude einzubinden.
- 7.7 Einfriedungen und Stützmauern
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Sockel sind nur entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen hin bis zu einer maximalen Höhe von 20cm als Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser zulässig. Darauf gesetzte Zäune sowie sonstige Einzäunungen sind kleintiergänglich mit einem Abstand von 10-15cm zu gestalten.
Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Grundstück maximal zwei Stützwände bis zu einer Höhe von 1,0m über dem gewachsenen Geländeniveau zulässig, nicht jedoch an den Grundstücksgrenzen. Bei einer Anordnung von zwei Stützmauern muß zwischen diesen ein Abstand von mindestens 2,0m eingehalten werden, die dazwischenliegende Fläche ist zu begrünen.

8. Festsetzungen zur Grünordnung und Grundstücksgestaltung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

- 8.1 Allgemeine Festsetzungen
- 8.1.1 Schutz des Mutterbodens
- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
 - Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.
 - DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus
 - DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
 - DIN 18300 - Erdarbeiten.
- 8.1.2 Befestigte Flächen im privaten und öffentlichen Bereich
Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.).
Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) sollen 10% der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Eine vollständige Versiegelung der Geländeoberfläche ist nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.
- 8.1.3 Beleuchtung öffentlicher Straßen
Es ist eine UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber- Hochdrucklampen) zu verwenden.

8.2 Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen

8.2.1 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (ein Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung ist je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzlisten.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

8.2.2 Öffentliche Grünflächen

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist zulässig.

Auf öffentlichen Grünflächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand ist dieser fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

8.2.3 Grünflächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen mit Pflanzbindung entlang des zukünftigen Ortsrandes ist eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Artenlisten b), c) und d) zu entwickeln. Dabei sind je Grundstück bzw. Grundstücksabschnitt mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke innerhalb dieser Grünflächen anzupflanzen. Säulen- und Kugelformen sowie Schnitthecken sind hier nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten.

8.2.4 Sonstige Grünflächen

Für Pflanzungen in privaten Grünflächen und sonstigen Freiflächen gelten die Arten der Pflanzlisten als Anregungen.

8.2.5 Pflanzlisten

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder, die in den vorangegangenen Maßnahmen und Pflanzgeboten abgehandelt wurden.

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Bergahorn*	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn*	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde*	Tilia cordata

* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche*	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

* geeignete Bäume für Bepflanzung im Straßenraum

c)

Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
d) Geschnittene und freiwachsende Hecken	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Kugel- und Säulenformen sind erlaubt, außer im Bereich der Ortsrandeingrünung.

8.2.6 Vorgaben für die Ausführung

Pflanzgut

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0m mindestens 16m² betragen und eine Tiefe von 80cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Begrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Benutzbarkeit der Bebauung zu pflanzen.

Mindestqualitäten

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm; bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 -14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt Stammumfang (STU) 12 -14 cm

Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Beim Bau der Straße durch den baumbestanden Böschungsbereich am Hohlweg ist der Gehölzschutz zu beachten, markante Einzelbäume sind zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die Gehölze vor Beschädigungen im Wurzelbereich durch Abgraben, Rangieren und Lagern angemessen zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Rodungen und Fällungen sind lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

9.1 Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen über belebte Bodenzonen zu versickern. Ansonsten ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken mittels Rückhalteanlagen oder anderen gleichwertigen Rückhalteanlagen zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die gedrosselte Ableitungsmenge aus der Rückhaltung darf maximal der Abflußmenge der unbefestigten Grundstücksfläche entsprechen. Als Berechnungsgrundlage ist ein einjähriges Niederschlagsereignis mit 15-minütiger Regendauer anzunehmen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -

NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Es wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die folgenden Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

Die Errichtung einer Zisterne ist zulässig. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

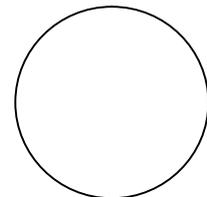
9.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind ebenso wie oberirdische Öl- und Gasbehälter unzulässig.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Heretsried, den __.__.2018



Jäckle, 1. Bürgermeister

11. Hinweise

Hinweise zum Immissionschutz

▪ Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke werden auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus.

Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

▪ **Altlasten, Bodenbelastungen**

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.

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. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Hinweise zum Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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 verpflichtet sind 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweise zum Wasserrecht

▪ **Grundstücksentwässerung**

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

▪ **Stauwasser**

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

▪ **Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:**

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

- Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- 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 (TRENKW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Sonstige Hinweise:

- Planzeichnung
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).



GEMEINDE HERETSRIED



BEBAUUNGSPLAN Nr. 14

"AM STEINRIESEL II" ORTSTEIL LAUTERBRUNN

BEGRÜNDUNG

01.04.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heretsried weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Änderung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des §13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Lauterbrunn der Gemeinde Heretsried westlich des Bocksberger Weges und wird bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Südlich befinden sich das Wohngebiet "Am Steinriesel" mit inzwischen zum größten Teil bebauten Parzellen, östlich des Bocksberger Weges liegt das Baugebiet "Obere Halde". Nördlich und westlich schließt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an das Planungsgebiet an.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über eine Stichstraße vom Bocksberger Weg her. Dazu wurde in der von starkem Gehölzbewuchs geprägten Böschung eine geeignete Stelle zwischen zwei markanten Einzelbäumen ausgemacht und hier die Anlage einer Stichstraße vorgesehen. Innerhalb des Baugebietes werden zwei Straßenstiche zu einer möglichen Erweiterung nach Norden als Ringstraße vorgehalten, um eine weitere Querung der Grünstrukturen zu vermeiden.

Verschwenkungen gliedern den Straßenraum und reduzieren die Durchfahrtsgeschwindigkeit.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Über die neue Stichstraße ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

Da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung hat, wird über den Bebauungsplan ein Schlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Grundstück festgelegt. Die Forderung nach jeweils mindestens einem Stellplatz davon als Garage oder Carport entspricht dem Gestaltungswillen der Gemeinde, bereits von Anfang an die Errichtung dieser Nebenanlagen mit zu regeln.

Gebäude und Gestaltung

Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind insgesamt nur drei Haustypen im Geltungsbereich zulässig, wovon nur zwei im Großteil der Fläche im WA1 vorgesehen sind, um die Ansicht des Ortes und die Ortseinfahrt mit einer dem ländlichen Raum angemessenen Bebauung zu gestalten. Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) sowie zweigeschoßige Bauten, die Dachformen sind hier freier gehalten

und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zelt Dach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und Pultdächer zu.

Einen Sonderfall stellt das Gebiet WA2 dar, hier ist neben den Haustypen H1 und H2, jeweils als Einzel- und Doppelhäuser, auch der etwas größere Haustyp H3 zulässig, um hier eine Mehrfamilienhausbebauung, begrenzt auf max. 6 Wohneinheiten, realisieren zu können. Die Nachfrage nach Wohnungen auch im ländlichen Raum lässt es sinnvoll erscheinen, speziell an dieser Stelle zu Beginn des Baugebietes auch eine geringfügige Verdichtung vorzusehen. Die Topographie dieser Fläche, beherrscht von der Böschung zum Bocksberger Weg und einer früheren Feldwegzufahrt, macht es möglich, hier eine Tiefgarage mit direkter Zufahrt vom Bocksberger Weg vorzusehen, ohne den zusätzlichen Verkehr ins Baugebiet zu ziehen und entsprechende Flächen für oberirdische Stellplätze zu verbrauchen.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Die angrenzende stark bewachsene Böschung zum Bocksberger Weg wird durch nur eine Durchfahrt so gering wie möglich tangiert und soll durch eine entsprechend vorgesehene innere Erschließung auch im weiteren Verlauf unbeeinträchtigt bleiben; ebenso verbleibt ein Abstand zwischen den Bebauung und der Gehölzfläche.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung nach Westen und Norden sind auf Privatgrund entsprechende Flächen vorgesehen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung; für den Übergang nach Norden wurde dieser Pflanzstreifen hier in einer geringeren Breite festgesetzt, da dieser Bereich aufgrund der Topographie und bestehenden Gehölzbestände kaum einsehbar ist und diese Eingrünung nur temporären Charakter hat, wenn mit einer nördlichen Erweiterung dann letztendlich der neue Ortsrand geschaffen wird.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde auf ein mögliches Feldlerchenvorkommen hingewiesen. Daher wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Gutachter mit einer Relevanzprüfung beauftragt, anhand derer das Vorhandensein der Feldlerche untersucht werden sollte. Der Gutachter kam dabei zu dem Ergebnis, daß aufgrund der bereits existierenden angrenzenden Bebauung und der landschaftlichen Strukturen im überplanten Areal kein Lebensraum für die Feldlerche vorhanden ist und weiter entfernt lebende Populationen davon nicht betroffen sind.

Auszug aus der Zusammenfassung (informativ):

(...) Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und am 8. März 2019 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Acker) in Siedlungsrandlage mit Gehölzbeständen am Ostrand (Bocksberger Weg) dar. Artenschutzrechtlich sind auf Grund der Ausstattung des Planungsgebietes Offenlandarten der Vögel zu erwarten (wertgebende Art: Feldlerche).

Bei Beachtung der gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG gestatteten Zeit für Rückschnitt von Gehölzen (zwischen 01. Oktober bis Ende Februar) und auf Grund des Meideverhaltens der Feldlerche gegenüber störenden Strukturen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Bei Auswirkungen auf weitverbreitete Arten wird ein Ausweichen der betroffenen Individuen in geeignete Lebensräume der näheren Umgebung als möglich angesehen. Daher wird davon ausgegangen, dass es vorhabenbedingt nicht zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten kommt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Heretsried umfasst die Überplanung einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Allgemeines Wohngebiet.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können. Durch die Erschließung des Baugebiets wird der bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und arrondiert die Ortslage.

4. Hinweise zum Verfahren nach 13b BauGB

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Da die überbaubare Fläche bei rechnerisch ca. $7.850\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,35 = \text{ca. } 2.750$ deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von 10.000m^2 bleibt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

5. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Bocksberger Weg.

6. Flächenübersicht

(Angaben in m^2 -ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	10.630 m^2
Allgemeines Wohngebiet	8.165 m^2 (inkl priv. Ortsrandeingrünung)
öff. Grün (Ortsrandeingrünung)	300 m^2
sonstiges öff. Grün	500 m^2
Erschließungsflächen:	1.665 m^2 (inkl. Straßenbegleitgrün)

7. Auswirkungen

Die geplante Änderung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Heretsried hat am 30.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 'Am Steinriesel II' im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2018 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 07.09.2018 in der Zeit vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom __.__.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 01.04.2019 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan 'Am Steinriesel II' mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 01.04.2019 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan 'Am Steinriesel II' wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung,) am __.__.2019 ausgefertigt.

Heretsried, den

Jäckle, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan 'Am Steinriesel II' wurde am __.__.2019 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Heretsried, den

Jäckle, 1. Bürgermeister

Siegel

