GEMEINDE OBERMEITINGEN

Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN

„Obermeitingen – Altort“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 09.10.2025

Projektnummer: 24090
Bearbeitung: LS

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände 6
§ 4 Garagen, Carports, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen 7
§ 5 Flächen für Gemeinbedarf, Spielanlagen 8
§ 6 Anforderungen an Wohngebäude 8
§ 7 Ver- und Entsorgung 9
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen 9
§ 9 Grünordnung und Artenschutz 11
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen 13
§ 11 Inkrafttreten 13

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

1. Bepflanzung 14
2. Wasserwirtschaft 15
3. Immissionsschutz 17
4. Wärmepumpen-Systeme 18
5. Denkmalschutz 18
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 19
7. Überwachung 20
8. Bußgeldvorschrift 20

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN 21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan

Obermeitingen – Altort

als Satzung.

<u>Bestandteile des Bebauungsplanes:</u>

A) Planzeichnung in M 1 : 1.000 in der Fassung vom 09.10.2025 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen (A1)
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (A2)
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.10.2025 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 09.10.2025
- Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 14.07.2025

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Wohngebäude
   b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
   c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Ausnahmsweise werden zugelassen:
   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   c) Anlagen für Verwaltungen

4. Nicht zugelassen werden:
   a) Gartenbaubetriebe
   b) Tankstellen mit fossilen Brennstoffen

(2) Dörfliches Wohngebiet (MDW)

1. Der in der Planzeichnung mit MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 gekennzeichnete Bereich wird als dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind
   a) Wohngebäude
   b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
   c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
   d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
   e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
   f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   g) sonstige Gewerbebetriebe

h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Ausnahmsweise werden zugelassen:

a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

4. Nicht zugelassen werden:

a) Gartenbaubetriebe

b) Tankstellen mit fossilen Brennstoffen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Im WA ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Ausgenommen davon sind die Fl.-Nrn. 149/7 und 141; hier ist eine GRZ von 0,5 zulässig.

2. Im MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 ist eine GRZ von 0,45 zulässig. Ausgenommen davon sind die Fl.-Nrn. 94/2, 107/4 und 113/2; hier ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

   Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(2) Geschossflächenzahl
Gem. § 17 BauNVO

Im Plangebiet ist eine GFZ von 1,2 zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) im WA und im MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 beträgt 7 m.

2. Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) im WA und im MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 beträgt 12 m.

3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

5. Der untere Bezugspunkt (OK RFB EG) wird mit der Gebäudemitte festgelegt und ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten. Von diesem Bezugspunkt darf die OK RFB EG um bis zu 30 cm abweichen.

(4) Vollgeschosse bei Wohngebäuden
gem. § 20 BauNVO

1. Im MDW – Typ 1 sind drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Gebäude auf den Fl.-Nrn. 49/4 und 113/2, für diese gilt: zulässig sind bis zu drei Vollgeschosse. Das dritte Vollgeschoss muss sich jeweils im Dachgeschoss befinden (II + D (III)).

2. Im MDW – Typ 2 und WA sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss muss sich jeweils im Dachgeschoss befinden (II + D (III)).

(5) Bauliche Anlagen im MDW – Typ 1
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

1. Für das Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite bei baulichen Anlagen gilt im MDW – Typ 1:

   Bei baulichen Anlagen muss die Traufseite mindestens im Verhältnis 2 : 1 zur Giebelseite errichtet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Anbau oder einen Neubau handelt.

   Davon ausgenommen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Von der in § 2 Abs. (5) Punkt 1 getroffenen Festsetzung kann auf den Fl.-Nrn. 49/4, 85, 85/2, 87/3, 102/2, 111 und 396 insofern abgewichen werden, dass die Traufseite mindestens 50 % länger ist als die Giebelseite (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO

1. Für das MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 gilt die abweichende Bauweise mit der Bestimmung, dass der Grenzabstand einzuhalten ist und die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

2. Für das WA gilt die offene Bauweise.

3. Auf den Flächen für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise mit der Bestimmung, dass der Grenzabstand einzuhalten ist und die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Ein Zurücktreten des Gebäudes bis max. 3 m ist in Pfeilrichtung von der festgesetzten Baulinie zulässig. Davon ausgenommen ist das Gebäude auf der Fl.-Nr. 70; hier ist ein Zurücktreten bis max. 4 m in Pfeilrichtung von der festgesetzten Baulinie zulässig.

3. Beim Bau einer Tiefgarage ist ein Zurücktreten des Gebäudes bis max. 4 m in Pfeilrichtung von der festgesetzten Baulinie zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 Abs. 5 BayBO

1. Die Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO sind in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Obermeitingen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe – jeweils in der gültigen Fassung – zu beachten.

2. Ausgenommen sind im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen der Außenwände von Gebäuden, welche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bzw. gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen an einer Baulinie errichtet werden.

§ 4 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND BAULICHE NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

(1) Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzpflicht gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

(2) Der Abstand von Stellplätzen muss mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Hauptstraße, der Lechfelderstraße und dem Kirchberg betragen.

(3) Der Abstand von Garagen, Carports, Loggien, Terrassen, Balkonen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO muss mindestens 5,0 m

zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Hauptstraße, der Lechfelderstraße und dem Kirchberg betragen.

(4) Im Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten unzulässig.

(5) Bei Neubauten, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen, die für das Gebäude eine Pflicht zur Herstellung von mehr als 12 notwendigen Stellplätzen auslösen, ist auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage für sämtliche mit dem Bauvorhaben verbundenen Stellplätze zu errichten; alternativ dazu ist das Parken im Erdgeschoss von bestehenden baulichen Anlagen zulässig. Die Erschließung hat über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zu erfolgen.

§ 5 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, SPIELANLAGEN

gem § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

2. Spielanlagen sind in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit Spielplatz festgesetzt.

§ 6 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB

(1) zulässige Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Im WA gilt: Bei der Realisierung von Wohngebäuden sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von:

   a) < 600 m² max. 2 Wohnungen
   b) 600 m² bis < 800 m² max. 3 Wohnungen
   c) 800 m² bis < 1.000 m² max. 4 Wohnungen
   d) 1.000 m² bis < 1.200 m² max. 5 Wohnungen
   e) 1.200 m² bis <2500 m² max. 6 Wohnungen

2. Im MDW – Typ 1 und MDW – Typ 2 gilt: Bei der Realisierung von Wohngebäuden sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von:

   a) < 600 m² max. 3 Wohnungen
   b) 600 m² bis < 800 m² max. 4 Wohnungen

c) 800 m² bis < 1.000 m² max. 5 Wohnungen

d) 1.000 m² bis < 1.200 m² max. 6 Wohnungen

e) 1.200 m² bis < 2500 m² max. 7 Wohnungen

f) > 2500 m² max. 8 Wohnungen

3. Ausgenommen davon ist die Fl.-Nr. 96; hier sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z. B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.

2. Die Dächer von baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von 35° - 50° zu errichten.

3. Der First baulicher Anlagen ist mittig über die Längsseite der baulichen Anlage auszubilden. Der First und die Traufe sind durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden (Einfirsthaus).

4. Für Garagen, Carports, untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc.

bis zu 50 m^2 sowie für Dächer von baulichen Nebenanlagen werden keine Festsetzungen zur Dachform oder Dachneigung getroffen.

5. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

(2) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig, wenn diese kleiner als 1/3 der Breite der Fassade des Gebäudes, auf die sie aufsetzen, sind. Dachaufbauten sind zulässig, wenn diese mindestens 1,50 m unterhalb der Firsthöhe und mindestens 1,50 m von den Außenkanten des Gebäudes Abstand halten.

(3) Dachüberstände

1. Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagerecht gemessen) bei Hauptgebäuden muss first- und giebelseitig mind. 0,50 m und darf maximal 0,70 m betragen.

(4) Zwerchgiebel

1. Zwerchgiebel sind bis zu einer Grundfläche von max. 30 m^2 und ausschließlich in Form von Satteldächern zulässig.

2. Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelseite und zum Hauptfirst einhalten.

3. Es ist maximal ein Zwerchgiebel pro Traufseite eines Gebäudes zulässig.

(5) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

2. Die Dacheindeckung ist nur in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.

3. Als Dacheindeckung sind glänzende oder reflektierende Metallmaterialien unzulässig.

4. Bei baulichen Nebenanlagen, Carports und Garagen sind bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° - 5° diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

(6) Einfriedungen

Gem. Art. 81 BayBO

Es gilt die Satzung über die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen in der Gemeinde Obermeitingen (Einfriedungssatzung) in der Fassung vom 08.09.2017.

§ 9 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB, gem. Art. 81 BayBO

(1) Grünflächen

1. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Falls durch die sonstigen Satzungsvorschriften oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.

2. Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

3. Begrünte Vorgärten sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen.

(2) Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen und Neupflanzung

1. Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind ortsbildprägend und zu erhalten.

2. Im Einzelfall kann hiervon gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme erteilt werden, wenn

   a) der Erhalt der ortsbildprägenden Bäume nachweislich durch ein Baumschutzgutachten bestätigt nicht möglich ist,

   b) für jeden entfallenden Baum eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18 cm (gemäß der unter 1.1 der Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgeführten Artenlisten) erfolgt, und

   c) zumindest eine Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück an einer Stelle erfolgt, auf welcher ein Baum ortsbildprägende Bedeutung erlangen kann.

3. Bei Ersatz- und Neubebauungen sind pro Grundstück folgende Neupflanzungen standortgerechter Laub- oder Obstbäume (gemäß der unter 1.1 der Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgeführten Artenlisten) mit einem StU von mind. 16 cm vorzunehmen:

   - bis 250 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum
   - bis 500 m² Grundstücksfläche 2 Laub- oder Obstbäume
   - bis 750 m² Grundstücksfläche 3 Laub- oder Obstbäume

- bis 1.000 m² Grundstücksfläche 4 Laub- oder Obstbäume
- > 1.250 m² Grundstücksfläche 4 Laub- oder Obstbäume

4. Bestandsbäume mit einem StU von >40 cm sowie Bäume, die auf Grundlage der nachfolgenden Festsetzungen gepflanzt wurden, können hierauf angerechnet werden.

5. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstgehölze mit einem StU ≥ 80 cm entfernt, sind diese im Verhältnis 1:1 durch einen Laub- oder Obstbaum mit einem StU von mind. 20 cm oder durch zwei Laub- oder Obstbäume mit einem StU von mind. 14 cm zu ersetzen (gemäß der unter 1.1 der Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgeführten Artenlisten).

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(4) Artenschutzrechtliche Vorgaben

1. Die auf der Flurnummer 63/2 befindlichen Feldgehölze sind soweit möglich zu erhalten und falls sie nicht erhalten werden können, ist die Rodung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Vermeidung des Vogelschlages

   Um einen Verbotstatbestand das Tötungs- und Verletzungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass keine signifikante Risikoerhöhung für Vogelschlag aufgrund von großen Glasflächen, stark spiegelnden Glasflächen, Eckfenstern (transparente Gebäudeecken) und der Nähe zu Vogellebensräumen besteht. Diese Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien) sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Greifvogelsilhouetten und UV-Licht-reflektierendes Glas bieten jedoch keinen adäquaten Schutz vor Vogelschlag.

3. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz von Gehölzen

   a) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes oder außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, Gebüsche oder sonstige Gehölze nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden.

b) Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind das betreffende Gehölz, Bäume oder dergleichen vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Artenschutz-Gutachter oder einen Sachkundigen für Baumhabitatstrukturen auf bewohnende Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

4. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz bei Gebäuden

Abzureißende oder zu sanierende Gebäude sind im Vorfeld auf von einem Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg (Kontakt über die untere Naturschutzbehörde) oder einem Artenschutz-Sachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere geschützte Arten betroffen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Wurden gebäudebewohnende Arten gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z. B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 und S. 3 BNatschG etc.).

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

1. Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,30 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Bei Grundstücken mit Höhendifferenzen > 0,5 m sind über diese Festsetzung hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen ausnahmsweise zulässig.

2. Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen sind zu erhalten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Obermeitingen – Altort tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm, 16-18 cm, 18-20 cm

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. und III. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm, 16-18 cm, 18-20 cm

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Alnus incana (Weiß-Erle)
- Betula pubescens (Moor-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

1.3 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

In Anlehnung an die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird empfohlen, den vorhandenen Baumbestand gegen Schäden wirksam zu sichern. Dies schließt Folgendes mit ein:

- Verbot von Bodenauftrag im Kronentraufbereich
- Abgrabungsverbot im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten
- Schutz des Wurzelbereiches vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten
- Schutz des Baumes vor mechanischen Schäden

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Um gesammeltes Niederschlagswasser versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einleiten zu dürfen, ist grundsätzlich bei der Kreisverwaltungsbehörde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Es liegt dabei

in der Verantwortung des Bauherrn, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Zur Prüfung der Erlaubnispflicht steht auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) das kostenlose Programm „BEN - Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen“ zur Verfügung. Dieses erfordert keinen Download und ist sehr benutzerfreundlich aufgebaut. Das Programm ist zu erreichen unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm. Entsprechende Informationen sind zudem u.a. auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen zu finden unter:

https://www.wwa-wm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans auch fernab von Gewässern Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Darüber hinaus werden Hinweisekarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ online zur Verfügung gestellt: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&add_layers=WMS:https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ober-flaechenabfluss?&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau).

Außerdem können diese über einen Link auf der Homepage des LfU (https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm) im Bayerischen Umweltatlas angezeigt werden.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

3.3 Tiefgaragen

Zur Vermeidung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Tiefgaragenzufahrten einzuhausen. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von a 500 > 0,6 erreicht werden.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)" mit der Aktennummer D-1-7830-0168.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von

Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

5.2 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Obermeitingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Obermeitingen

Obermeitingen, den .....

.....

Erwin Losert, Erster Bürgermeister (Siegel)

In Kraft getreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Obermeitingen – Altort wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Obermeitingen

Obermeitingen, den .....

.....

Erwin Losert, Erster Bürgermeister (Siegel)