

AUFTRAGGEBER:

**GEMEINDE**



**NIEDERSCHÖNENFELD  
ORTSTEIL FELDHEIM**

KREIS: DONAU-RIES

LAND: FREISTAAT BAYERN

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„WEIHERWEG“**

**1. ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
GRUNDSTÜCKE FLURNUMMER 1/1,  
703/1 SOWIE EINE TEILFLÄCHE  
VON 1, 2, 57/17, 700, 704  
JEWEILS GEMARKUNG FELDHEIM

---

**SATZUNG**

ENTWURF VOM 16.01.2012

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.07.2012

---

**VERFASSER:**



**KONTAKT**

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
mail info@godts.de  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Umweltplanung  
Freianlagenplanung

**BEARBEITUNG:** DIPL.-ING. J. GODTS  
UND DIPL.-BIOGEOGR. J. HEYER

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Weiherweg“ 1. Änderung und Erweiterung als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **16.01.2012** zul. geändert am **02.07.2012** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### Rechtsgrundlagen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanzV90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zul. geändert am 31.07.2009 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585).
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), zul. geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Weiherweg“ 1. Änderung und Erweiterung außer Kraft.

### 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

#### 2.1 § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  - 1. Wohngebäude,
  - 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

## 2.2 § 5 BauNVO - Dorfgebiete (MD)

### § 5 (1) BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

### § 5 (2) BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,

Nicht zulässig sind

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

### § 5 (3) BauNVO

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

## 3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

### 3.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei bei den Häusern mit einer Dachneigung von 38 bis 48 Grad ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D) und bei den Häusern mit einer Dachneigung von 12 bis 30 Grad die Zahl der Vollgeschosse zwingend zwei (II) beträgt.

### 3.2 Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterer Bezugspunkt (siehe Punkt 3.3) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Wohngebäuden** bergseits höchstens

- bei zwei Vollgeschossen (II=I+D) 4,20 m betragen.
- bei zwei Vollgeschossen (II) 6,20 m betragen.

bei **Garagen** bergseits höchstens

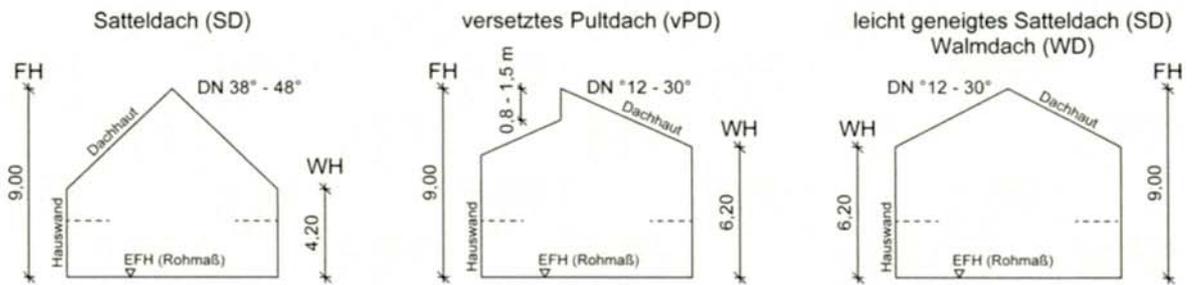
3,0 m betragen.

### 3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

### 3.4 Systemschnitt



## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die „offene Bauweise“.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

## 6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die von der Gemeinde beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## 7 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 8 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Die bestehende 20-kV-Freileitung ist unterirdisch zu verlegen.

## 9 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 9.1 Pflanzgebot für Strauchgruppen auf der privaten Grünfläche „Eingrünung“

Im Randbereich des Plangebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Sträuchern (aus der Artenliste) festgesetzt.

Die Erstbepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

#### **Artenliste:**

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### 9.2 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Zur Gliederung des Gebietes ist pro angefangene 500 qm private Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm aus der Artenliste an geeigneter Stelle einzuplanen.

#### **Artenliste:**

Bäume 2. Ordnung, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von min. 7 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm bewährter Sorten).

### 9.3 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche der Ortsrandeingrünung sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones /einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 30%) zu begrünen.

### 9.4 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger und Grenzabstände

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche (7.179 qm) für das Baugebiet werden durch grünordnerische Festsetzungen auf Fl.-Nr. 447 , Gemarkung Mittelstetten, aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Auf Fl.-Nr. 447 werden 7.179 qm aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in extensives Grünland auf einem frischen Standort umgewandelt (s. Maßnahmenplan Bestand: intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker).

Nachfolgende Maßnahmen werden festgelegt und sind zusammen auszuführen:

- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung.
- Einsaat mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung
- In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig
- Die weitere Pflege des Grünlandes ist über eine zweischürige Mahd ab Anfang Juli sicherzustellen.
- Das Mähgut wird von der Fläche entfernt.
- Zur Abgrenzung der Fläche werden Eichenpfähle in einem Abstand von max. 60 m angebracht.

Entwicklungsziel: artenreiches extensives Grünland frischer Standorte.

In dem der Begründung beiliegenden Maßnahmenplan sind die Maßnahmenflächen als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

### 10.1 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **1.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### **1.2 Gestaltung der Dächer**

##### **1.2.1. Wohngebäude mit Satteldach von 38 bis 48 Grad**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48°.

Kniestöcke sind bis höchstens 0,60 m zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,5 m zzgl. Dachrinne, am Ortgang: 0,3 m.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlängelänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzubehalten.

Bei einer bereits realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite anpassen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen Tönen oder mit anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

##### **1.2.2. Wohngebäude mit Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdächer von 12 bis 30 Grad**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 30°.

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung unter 22° nicht erlaubt.

Dachaufbauten sind unzulässig

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Bei einer Dachneigung bis 22° sind auch andere Dachdeckungen z.B. Titanzink in material-bedingtem Farbton zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Maximaler Dachüberstand 0,60 m zuzüglich Dachrinne.

##### **1.2.3. Nebengebäude, Garagen und Anbauten**

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 cbm, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

#### **1.3 Zwerchbauten**

Zwerchgiebel und –häuser sind zulässig. Die Breite darf 50% der Trauflänge betragen.

Die Dachneigung des Hauptdaches ist beizubehalten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2,0 m tief sein.

#### **1.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen**

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

### **1.5 Gestaltung der Gebäude**

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

### **1.6 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis 1,0 m zulässig. Ausgenommen davon ist der Raum zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Außenwand der tiefer liegenden Grundstücke.

## **2 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

## **3 Beleuchtung**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampe) zu verwenden.

## **4 Stellplatzrichtzahlen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß § 20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek. vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 8.7.2009 (§ 2 V v. 8.7.2009, 332) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## **5 Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,20 m zulässig.

Sockel sind bis 20 cm Gesamthöhe zugelassen.

Die Holzzäune müssen – von der Straße aus gesehen – vor der Tragkonstruktion laufen und aus senkrechten Holzlatten hergestellt werden. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Stauräume vor Stellflächen und Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5 Metern offen zu halten.

## **D HINWEISE**

### **1 Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

### **2 Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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.

### **3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden je nach Höhenlage der künftigen Baukörper, so dass gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Die Gemeinde wird im Vorfeld Baugrunduntersuchungen veranlassen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Detailplanung der Niederschlagswasserableitung ist für private Flächen mit dem Baugesuch vorzulegen. Für öffentliche Flächen sind die Nachweise und Planunterlagen im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung auszuarbeiten.

Die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) sind zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## **4 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für ein Dorf/Allgemeines Wohngebiet üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

## **5 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

#### AUFGESTELLT / AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den . . . 12.07.12



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **16.01.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **16.01.2012** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **19.01.2012 bis einschließlich 24.02.2012** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am **31.01.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **19.01.2012 bis einschließlich 24.02.2012** durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat am **02.04.2012** den Vorentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom **02.04.2012** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

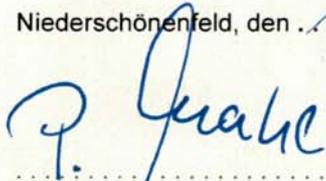
### 5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom **02.04.2012** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **25.04.2012** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### 6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F.v. **02.07.2012** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **02.07.2012** als Satzung gem. § 10, Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den **12.07.12**



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



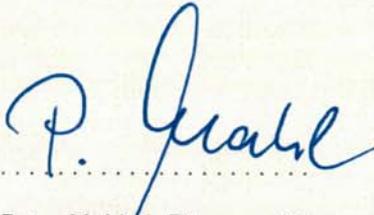
## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am. 28.09.12 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Niederschönenfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 28.09.12



Peter Mahl 1. Bürgermeister



(Siegel)

