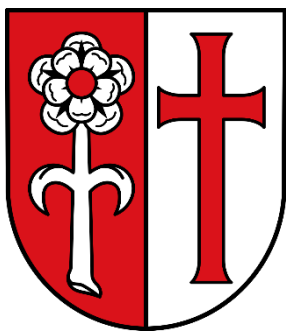


TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN  
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE  
G) ANLAGEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „SÜDLICH DER ST. URSULA-STRASSE“ MIT BEGRÜNDUNG



## GEMEINDE KUTZENHAUSEN

LANDKREIS AUGSBURG

Änderungen sind **GELB** markiert

Entwurf zur

erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 20.03.2024

geändert am 23.10.2024



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## Inhaltsverzeichnis

<b>D)</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen .....	8
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen .....	8
6.	Flächenbefestigung .....	9
7.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes .....	9
8.	Grünordnung .....	10
9.	Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen .....	11
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
1.	Abstandsflächen .....	12
2.	Aufschüttungen <b>und Abgrabungen</b> .....	12
3.	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	12
4.	Einfriedungen .....	15
<b>5.</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Fläche</b> .....	<b>15</b>
6.	Versorgungsanlagen.....	15
7.	In-Kraft-Treten .....	16
<b>F)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>17</b>
1.	Niederschlagswasser.....	17
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse .....	19
3.	Grundwasser .....	19
<b>4.</b>	<b>Mutterboden</b> .....	<b>19</b>
5.	Artenliste .....	20
6.	Wasserversorgung.....	20
7.	Hausanschlüsse .....	21
8.	Brandschutz.....	21
9.	Abwasserentsorgung .....	21
10.	Wassergefährdende Stoffeinträge .....	21
11.	Müllbeseitigung.....	22
12.	Immissionsschutz .....	22

13.	Wärmepumpen-Systeme .....	22
14.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	23
15.	Denkmalschutz .....	23
<b>G)</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>24</b>

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), ~~Art. 6~~ und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 34**

### **„Südlich der St. Ursula-Straße“**

### **als Satzung.**

## D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 24.10.2024, in der Fassung vom 23.10.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fl. Nrn. 251/7, 251/20, 251/39, 251/40, 252 und 251/3. (Gemarkung Rommelsried).

### 2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
  - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
  - Luftbild im M 1: 5.000
  - Übersicht im M 1: 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung
- I) Umweltbericht

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

###### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- **sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe.**

###### Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % überschritten werden.

~~Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.~~

### 3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

#### 3.1 Unterer und Oberer Höhenbezugspunkt

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die niedrigere traufseitige Wandhöhe maßgeblich für die festgesetzte traufseitige Wandhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (GH FH) ist der höchste Punkt des Firstes (oberer Abschnitt des Daches). Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Firsthöhe.

Es werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt. Bei Haustyp 1 muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

##### Haustyp 1:

Wandhöhe Hauptgebäude bei Festsetzung II, wobei das 2. Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss:

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 4,00 m betragen.

##### Haustyp 2:

Wandhöhe Hauptgebäude bei Festsetzung II (2 Vollgeschosse):

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf höchstens 6,40 m betragen.

Wandhöhe sämtlicher Nebengebäude (Garagen und Nebenanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,00 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf höchstens 10,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Dachfirst.

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Holzschalung ist in waagrechter oder senkrechter Struktur auszuführen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton sowie partielle Farbakzente zugelassen.

**Blockhäuser sind nicht zulässig.**

**Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.**

### 3.2 Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) wird mindestens **25 cm** **75 cm** unter und maximal **50 cm** **20 cm** über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

### 3.3 Die Höhen der Gebäude sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

### 3.4 Werden Doppelhäuser errichtet, ist die OK-RFB-EG, die Wandhöhe, Dachneigung, Firsthöhe und Farbgebung der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.

## 4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

### 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.

### 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

### 4.3 Eine Grenzbebauung ist nur für Nebengebäude (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in ihrer Wandhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.

## 5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 5.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen; bei sonstigen Nutzungen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung.

### 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Abstand zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen, **auch wenn die festgesetzte Baugrenze einen geringeren Abstand zulassen würde.**

### 5.3 Carports/ gedeckte offene Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenhinterkante einhalten.

### 5.4 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten.



5.5 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, ~~nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung~~ zulässig.

## 6. Flächenbefestigung

### 6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

### 6.2 Stellplatzflächen

Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasser-durchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

Die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten über öffentliche bzw. private Grünflächen sind veränderbar. Evtl. Fußwegeanschlüsse durch Grün- bzw. Pflanzgürtel sind zulässig.

## 7. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das anfallende Regenwasser ist auf jedem Grundstück in einer Regenwasserzisterne mit einem Mindeststauraum von ~~9 m<sup>3</sup> Volumen~~ ~~3,6 m<sup>3</sup> Speichervolumen~~ und ~~4 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen~~ mit einer max. Ablaufleistung von 1,0 l/s zu sammeln. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist, wo es möglich ist, über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

~~In der Planzeichnung ist ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken mit 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.~~

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 (TRENGW) zu beachten.

Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt wird.

Die Energie- und Fernmeldeversorgung muss über Erdleitungen erfolgen.

Bei Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 3,0 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand überschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

## **8. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### **8.1 Öffentliche und private Grünflächen**

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 300 m<sup>2</sup> (angefangene) Grünfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. In Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind Nadelgehölze und Scheinzypressen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für Verkehrsgrün ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

### **8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeeten und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsene Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

### Grünanteil

Im privaten Bereich sind 20 % der Grundstücksfläche, in Flächen von mindestens 50 m<sup>2</sup>, mit Gehölzen bzw. als Wurzelstandraum in Form von Gras- und Wildkrautfluren anzulegen. Die Mindestbreite einer anrechenbaren Pflanzfläche beträgt 3,0 m.

Wird der geforderte Grünflächenanteil von 20 % auf privaten Grundstücksflächen nicht erreicht, so können davon bis zu 30 % über Dachbegrünung angerechnet werden, sofern keine anderweitigen Pflanzbindungen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dachbegrünungen werden dabei gegenüber Flächen mit Bodenschluss mit dem Faktor 0.4 gewertet.

## **9. Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen**

### 9.1 Vermeidung von Vogelfallen

Bei der Planung der Gebäude sind „gläserne Vogelfallen“ zu vermeiden, d. h. es sollte ausschließlich reflexionsarmes Glas verwendet werden. Weiterhin sollten keine gefährlichen Durchsichtssituationen entstehen. Eine konkrete Beurteilung ist erst im Rahmen des Bauantrages möglich.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### **1. Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### **2. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen sind unzulässig.

Abgrabungen sind bis max. 75 cm in die Tiefe zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen anzugleichen.

### **3. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

#### **3.1 Gestaltung der Gebäude**

~~Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.~~

Hauptfirstrichtung zwingend bei Sattel- und Walmdächern (parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße).

##### **3.1.1 Haustyp 1**

Für die Festsetzung **I+D II**, wobei das 2. Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss, gilt folgendes

- Satteldach, Dachneigung 42-48°, zwingend
- Naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Schuppendeckung
- max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m inkl. Dachrinne
- max. Dachüberstand am Ortgang: 0,3 m
- Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen.

First- oder Ansatzpunkt der Gauben muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Gauben sind mindestens 2,0 m vom Ortgang zurückzusetzen.

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° als stehende Gauben zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachhälfte müssen jeweils identisch sein.

Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.

Bei allen Satteldachgauben und Satteldachzwerchbauten ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

### 3.1.2 Haustyp 2

Für die Festsetzung II+D II (2 Vollgeschosse) gilt folgendes

- Satteldach, versetztes Pultdach und Walmdach zulässig
- Dachneigung 10-28°, zwingend
- Maximaler Dachüberstand an sämtlichen Dachrändern: 0,70 m
- Naturrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Schuppendeckung
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind auch andere Dachformen, -neigungen und – deckungsarten zulässig.

### 3.2 Höhenlage

~~Wandhöhe Hauptgebäude: 4,00 m bei Festsetzung I+D~~

~~Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 4,00 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.~~

~~Wandhöhe Hauptgebäude: 6,40 m bei Festsetzung II+D~~

~~Die Wandhöhe des Hauptgebäudes darf höchstens 6,40 m betragen, gemessen an Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.~~

~~Wandhöhe sämtlicher Nebengebäude (Garagen und Nebenanlagen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:~~

~~Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,00 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.~~

~~Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf höchstens 10,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Dachfirst.~~

~~Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Die Holzschalung ist in waagrechter oder senkrechter Struktur auszuführen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton sowie partielle Farbakzente zugelassen.~~

~~Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.~~

~~Blockhäuser sind nicht zulässig.~~

~~Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.~~

### 3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

~~Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen.~~

~~Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.~~

~~Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.~~

### 3.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen und Carports sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Raum-Inhalt

ab einer Dachneigung von **24° 10°** sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit Dachplatten in naturroten bis rotbraunen sowie betongraue bis anthrazitfarbene graue Töne zulässig.

Bei Flachdächern sind nur Gründächer oder Kiesrollierung zulässig.

Nebenanlagen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen können mit einer abweichenden Dacheindeckung (z.B. Glasdach) ausgeführt werden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

### ~~3.5 — Dachaufbauten~~

~~Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° als stehende Gauben zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachhälfte müssen jeweils identisch sein.~~

## **4. Einfriedungen**

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

- 4.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
- 4.2 Stützmauern, Mauern sowie Gabionen sind unzulässig.
- 4.3 Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend Plastik- oder kombinierten Metall-/ Plastikzäunen bestehen.
- 4.4 Zwischen der Zaununterkante und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

## ~~5. — Gestaltung der unbebauten Fläche~~

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

~~Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.~~

~~Die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche.~~

## **6. Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

## 7. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Kutzenhausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister(in)

(Siegel)



## F) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll **entweder** aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet **oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt** werden.

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 unverschmutztem 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.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augsburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

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.

## 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Bei der Erschließung bzw. Bebauung ist im Hinblick auf die Hanglage zu beachten, dass wild abfließendes Wasser in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 Abs. 1 WHG).

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

## 3. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## 4. Mutterboden

Die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## 5. Artenliste

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

### Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Malus silvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Feld-Rose</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

## 6. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## **7. Hausanschlüsse**

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

## **8. Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

## **9. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

## **10. Wassergefährdende Stoffeinträge**

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

## 11. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

## 12. Immissionsschutz

### 12.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

### ~~12.2 Landwirtschaft~~

~~Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen 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, Milchabholung und Tiertransporte 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. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.~~

## 13. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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

#### **14. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

- 14.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 14.2 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 Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 14.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### **15. Denkmalschutz**

##### **15.1 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.

##### **15.2 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.

## **G) ANLAGEN**

- ACCON GmbH: Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrszunahme des Bebauungsplans Nr. 34 „Südlich der St. Ursula-Strasse“ in Rommelsried, 17.07.2024
- test 2 safe AG: Erschließung des Neubaugebiets Rommelsried auf den Flurnrn. 251, 251/3, 251/7, 251/20 und 252 der Gemarkung Rommelsried in 86500 Kutzenhausen OT Rommelsried Geotechnischer Bericht, 08.07.2024