

Gemeinde Zöschingen



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

„Brauweg“

Textteil

Plandatum: 11.12.2017

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Zöschingen,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Tobias Steinwinter,
1.Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan „Brauweg“	3
A. Textliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	6
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
7. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	6
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
12. Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	7
B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO)	9
1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	9
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	9
4. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)	11
C. Verfahrensvermerke	14

BEBAUUNGSPLAN „BRAUWEG“

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinde Zöschingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Brauweg“ bestehend aus zeichnerischem Teil und Begründung als Satzung beschlossen.

Zöschingen,

Tobias Steinwinter, 1. Bürgermeister

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m § 18 BauNVO)

2.4.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen Erdgeschoss-Rohfußboden und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach, versetztem Pultdach und Flachdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) / Attika.

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Festsetzung der Kniestockhöhe ist dadurch entbehrlich.

2.4.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp

Zulässig sind folgende Haustypen:

Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48°, WH maximal 4,00 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprünge und Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,00 m.

Haustyp 2

Pulldach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH der niedrigeren Wand maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 3

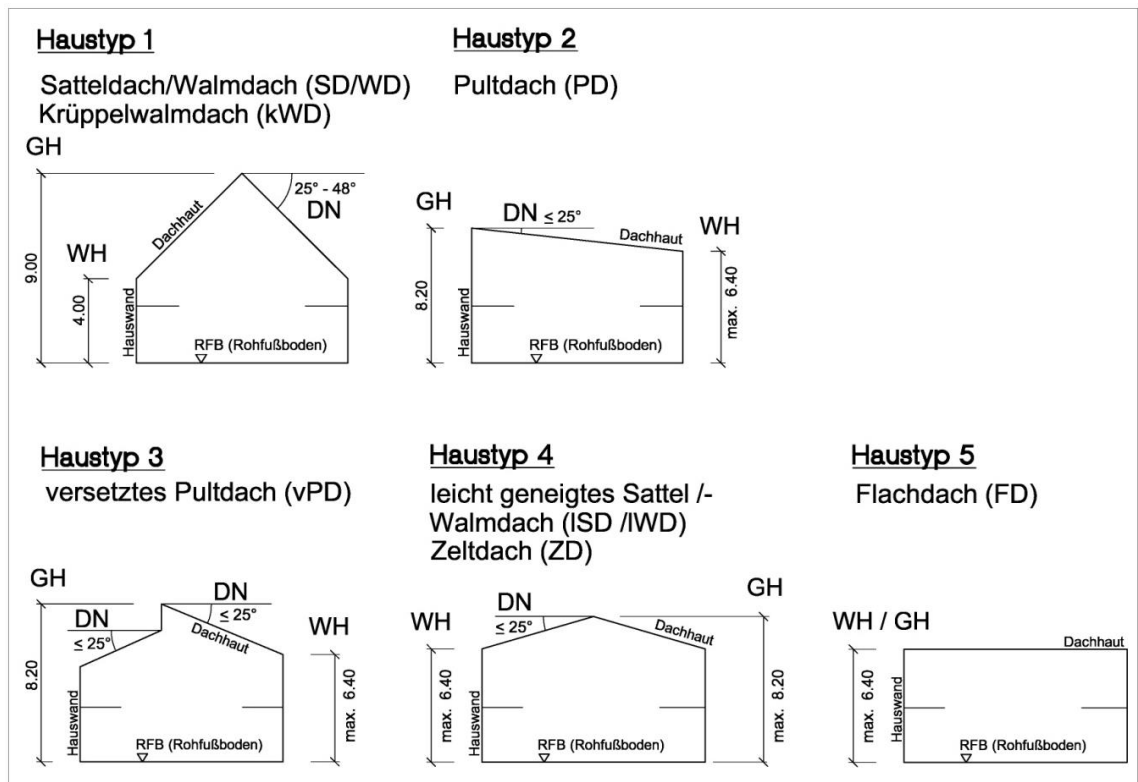
Versetztes Pulldach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 4

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.

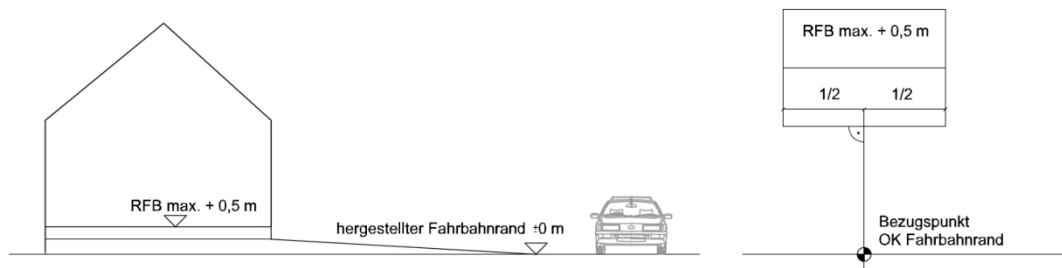


3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75% der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die RFB wird auf maximal 0,5 m über dem hergestellten Fahrbahnrand festgesetzt, gemessen an der Gebäudemitte, senkrecht zur Straße.

Die Höhenlage ist für Haupt- und Nebengebäude jeweils getrennt zu ermitteln.



4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung 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) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))

Es sind Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

7.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche.

Bei Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen und Grünflächen einzuhalten.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche gemäß der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Diese ist mit einem Pflanzgebot (pfg 2) versehen.

11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwässerung von Dach- und Stellplatzflächen

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Dazu kann eine Sicker- bzw. Retentionsmulde oder eine Zisterne erstellt werden. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann. Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Sollte es aufgrund der Nutzung der Grundstücke zu einer Verschmutzung des Niederschlagswassers kommen, ist dieses in den Mischwasserkanal einzuleiten.

12. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

12.1 Pflanzgebot pfg1: Baumpflanzungen auf Privatgrund

Je Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg1 dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste 1 und 2 vorzunehmen. Die Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

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

12.2 Pflanzgebot pfg2: Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg2 dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste 2 von der Gemeinde Zöschingen vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind von der Gemeinde Zöschingen zu ersetzen.

12.3 Pflanzliste

Pflanzenliste 1: Obstbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 – 14

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel. Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

Pflanzenliste 2: Sonstige Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

12.4 Pflanzbindungen (pfb)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind von der Gemeinde Zöschingen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Abgängige Gehölze sind von der Gemeinde Zöschingen zu ersetzen. Ersatzpflanzungen können auch mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ABSTANDSFLÄCHEN (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

2. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Flachdach auszuführen. (siehe Schema Punkt A 2.4.2)

Satteldächer / Walmdächer / Krüppelwalmdächer

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.

Pultdächer

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Versetzte Pultdächer

Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Flach geneigte Satteldächer / Walmdächer / Zeltdächer

Es sind nur leicht geneigte Walmdächer / Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Flachdächer

2.2 Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Zwerchdächer und Seitengiebel sind ab 25° zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Auf den Gebäuden mit einer Dachneigung > 25° sind diese parallel zur Dachschräge auszuführen. Wandkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

2.4 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Die Dacheindeckung ist in roten, braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Gründächer sind zugelassen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Zur Straßenseite sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Ansonsten gilt das Baurecht in Verbindung mit dem Straßen- und Nachbarrecht.

3.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nur über Erdleitungen erfolgen.

4. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

4.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4.2 Immissionsschutz

Auf die Stellungnahme vom 21.06.2017 des Landratsamts, FB Immissionsschutz, wird verwiesen.

Lärmschutz

Bei Neubau oder Sanierung eines Wohnhauses im Mischgebiet werden folgende Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen empfohlen:

Die Orientierung schutzbedürftiger Wohnbereiche sollte auf die der Kreisstraße abgewandte Gebäudeseite hergestellt werden. Kann eine günstige Grundrissgestaltung nicht in allen schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden, sollten ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Es wird empfohlen durch den Einbau von Schallschutzfenstern den Innenpegel in Schlaf- und Kinderzimmern nachts auf 25 dB(A) zu vermindern.

Immissionen der Landwirtschaft

Die Mindestabstände zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen Betrieben werden eingehalten.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe können dennoch Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

4.3 Bestandsschutz

Die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebiets genießen Bestandschutz.

4.4 Baugrund

Auf die ausführlichen Ausführungen und Empfehlungen des Baugrundgutachtens des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG wird verwiesen. Das Baugrundgutachten kann bei der Gemeinde Zöschingen eingesehen werden.

4.5 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Aushub, Erdbewegungen, Pflanzarbeiten) Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o.Ä. angetroffen werden, sind bei Arbeiten unverzüglich einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen abzuklären.

Vorsorglich wird empfohlen Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4.6 Wasserschutz

Versickerung von Niederschlagswasser

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

Die Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasser kann über das Internetangebot des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) über das Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen) geprüft werden. Weiterhin wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundwasser

Grund- und Schichtwasservorkommen wurden ab Tiefen von 2,3 m und 3,0 unter Geländeoberkante festgestellt. In Hochwasserzeiten ist mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen. Im Baugrundgutachten werden deshalb Maßnahmen zur angepassten Bauweise empfohlen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

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

Vorsorglicher Hochwasserschutz und Schutz vor wild abfließendem Wasser

Im Plangebiet besteht kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwasser und Starkregenereignissen Überflutungen auftreten können.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Zum Schutz sind ggf. Schutzmaßnahmen (Objektschutz, Rückhaltemaßnahmen) vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

4.7 Artenschutz

Nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle europäischen Vogelarten streng geschützt (§7 Abs.2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§44 Abs.1 Nr. 1,2,3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein.

Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen auch in den Herbst- und Wintermonaten andere geschützte Tiere aufhalten (z.B. Fledermäuse).

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Zöschingen hat in der Sitzung vom **26.06.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brauweg“ gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.07.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Zöschingen gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt wird.

2. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Zöschingen hat in der Sitzung am **26.06.2017** den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.2017 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 24.07.2017 bis einschließlich 08.09.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit **20.07.2017 bis einschließlich 08.09.2017** durchgeführt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden gem. § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet eingestellt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Zöschingen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2017 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom **11.12.2017** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Zöschingen, 10.01.2018

(Siegel)

Tobias Steinwinter, 1.Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **12.01.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Brauweg“ in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein, GT Landshausen, Ringstraße 35, 89428 Syrgenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Zöschingen, 12.01.2018

(Siegel)

Tobias Steinwinter, 1.Bürgermeister