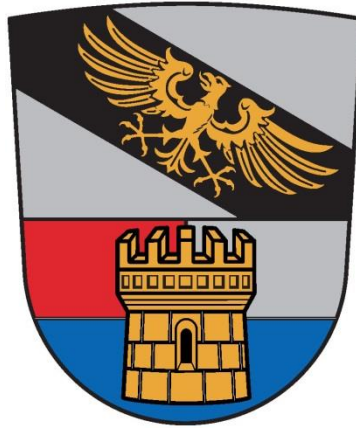


GEMEINDE SYRGENSTEIN



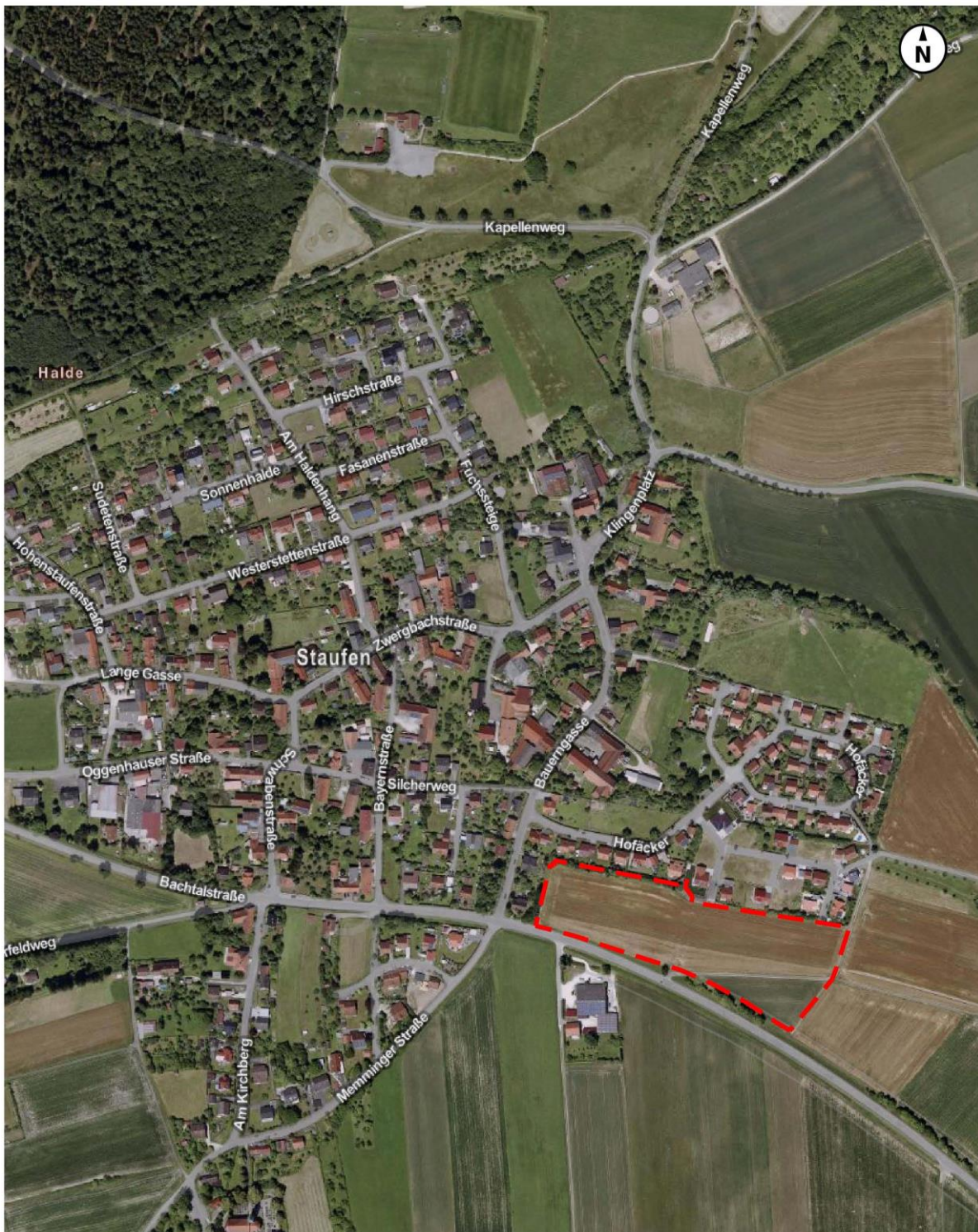
B E B A U U N G S P L A N

„Hofäcker III“

Satzung - Textteil

Fassung vom: 13.03.2018

Eibl Ingenieur GmbH
Zirgesheimer Str. 43
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/299931-0
Fax: 0906/299931-13
Email: info@eibl-ing.de



Lageplan: Umgriffsfläche – Bebauungsplan „Hofäcker III“

Bearbeitung:

Albert Eibl
Dipl.Ing. FH
Bauleitplanung
86609 Donauwörth

Johann Marz
Dipl.Ing
Landschaftsplanung
86424 Dinkelscherben

Eibl Ingenieur GmbH / Donauwörth

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PRÄAMBEL	4
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Geltungsbereich	5
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
4.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)	5
5.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	7
6.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	7
7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	8
8.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
9.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
10.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
11.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	9
13.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
14.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	11
15.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	
16.	Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	12
C.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	13
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen	13
D.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	14
1.	Bodendenkmäler, Bodenfunde (Art. 8 Abs. 1 DSchG)	14
2.	Altlasten	14
3.	Abwasser	14
4.	Entwässerung	15
5.	Geotechnik, Gründung von Bauwerken	15
6.	Immissionen	15
E.	VERFAHRENSVERMERKE	16

A. 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 Gemeinderat der Gemeinde Syrgenstein die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofäcker III“ - bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der zeichnerischen Darstellung - als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Syrgenstein, den 20.04.2018

Bernd Steiner, 1. Bürgermeister

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 17.11.2014 (GVBl. S. 478)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes „Hofäcker III“ lt. Umgriffsfläche in der Planzeichnung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst danach folgende Grundstücke:
Fl.-Nr. 347, 349, 373 und Teilflächen von Fl.-Nr. 348 und 361 der Gemarkung Staufen.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

3.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

4.1 Begriffsdefinition

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

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen der RFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen der RFB EG und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenwand.

4.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp

Haustyp 1

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

Haustyp 2

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

Haustyp 3

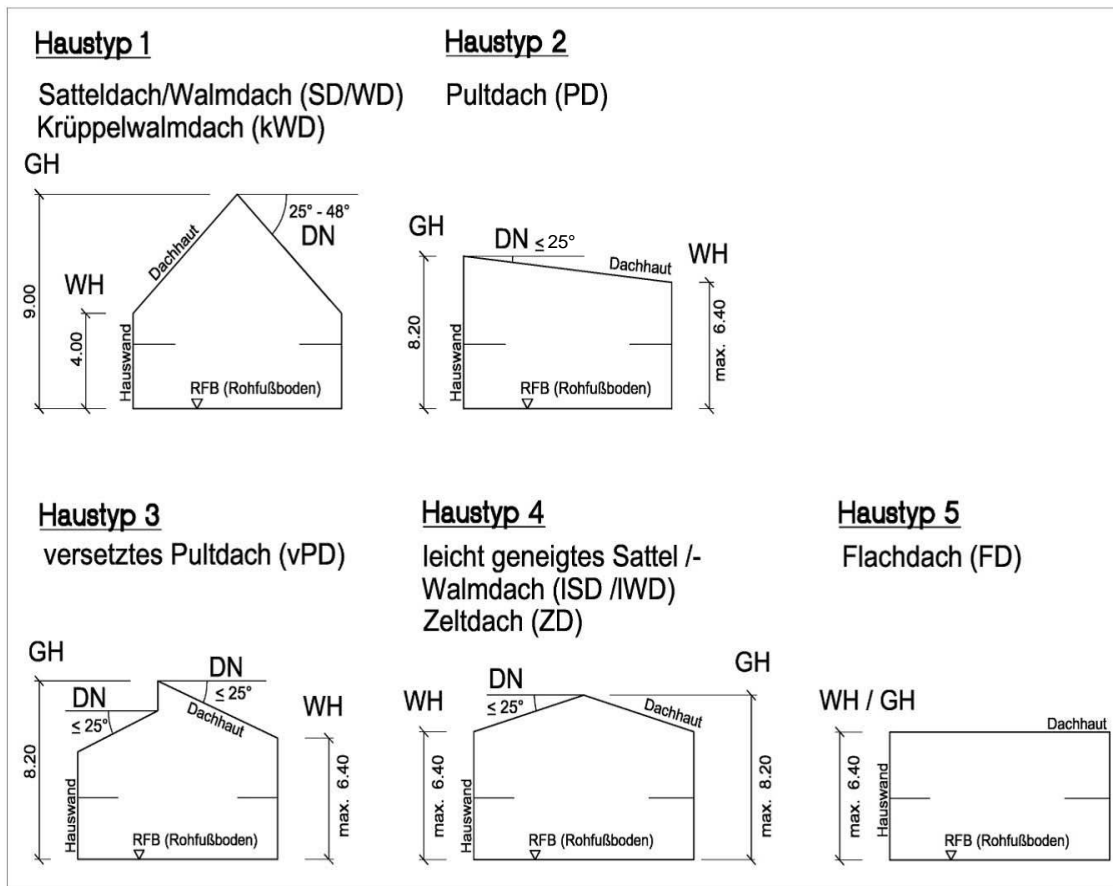
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m, GH maximal 8,20 m.

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.



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

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG) bestimmt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG) wird mit max. 0,50 m über dem bestehenden oder neu festgesetzten Geländeniveau, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen oder im Rahmen der Straßenerschließung neu profilierten Geländes am Gebäude festgesetzt.

(Siehe auch Anlage 1 zum Bebauungsplan – Schnitte Geländehöhen.)

6. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu erstellen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

8. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

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

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m und bei überdachten Stellplätzen von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen einzuhalten. Der Abstand bezieht sich auf die äußerste Kante der baulichen Anlagen inkl. Dach und Wände.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW-Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht unterschritten werden. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an von öffentlichen Verkehrswegen abgewandten Seiten zulässig.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

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

10.1 Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

Die Einteilung ist unverbindlich.

10.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind separat verlaufende Geh- und Radwege als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung eingetragen.

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

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Erschließungsstraßen sind entsprechend der Planeintragung als Empfehlung festgelegt, durch Verschiebung z.B. von Grundstückszufahrten ist eine lagemäßige Verschiebung jedoch zulässig.

Im Westen wird parallel zum Geh- und Radweg ein öffentlicher Grünstreifen als Abgrenzung zur bestehenden Bebauung festgesetzt.

Im Osten wird ein öffentlicher Grünstreifen als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche angeordnet.

Private Grünflächen werden als Ortsrandbegrünung an der Süd- und Ostseite des Baugebietes angeordnet.

(Pflanzgebote hierzu siehe Ziff. 13)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutz- bzw. Regenwasser ist dabei über Hausanschlussschächte, die von der Gemeinde Syrgenstein erstellt werden, in das öffentliche neu zu erstellende Kanalnetz einzuleiten.

12.1.1 Entwässerung von befestigten Hofflächen

Das unschädliche Niederschlagswasser aus befestigten Hofflächen (Garagenzufahrten, Stellplätze usw.) ist, soweit möglich, über Rasengitterpflaster oder Grünflächen direkt zu versickern.

12.1.2 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Regenwasserkanäle dem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken nordöstlich des OT Staufen zuzuführen.

12.2 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

13. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Straßenbäume

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Standorte sind unverbindlich.

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb,

STU 14 – 16

Pflanzliste

<i>Acer campestre</i> Elsrijk	-	Feldahorn
<i>Alnus cordata</i>	-	Italienische Erle
<i>Carpinus betulus</i> Fastigiata	-	Säulen-Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Randeingrünung

Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten Grundstückseingrünung sind neben den o.g. Baumarten folgende weiteren Bäume, sowie Sträucher zu verwenden:

Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge

Qualität : Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand lt. Plandarstellung

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße pro Baugrundstück Bäume (Hochstamm) heimischer Sorten und Sträucher, Arten und Qualitäten wie folgt zu pflanzen:

- Grundstücke bis 700 m²: 2 Bäume, 7 Sträucher
- Grundstücke größer 700 m²: 3 Bäume, 10 Sträucher

Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m². In der Planzeichnung la- gemäßig als "zu pflanzende Bäume" festgesetzte Baumpflanzungen werden auf das vorstehende Mindestpflanzgebot angerechnet.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 9.3 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und befestigten Flächen herzustellen.

Die Erstbepflanzung der privaten Randeingrünungen an der Süd- und Ostseite der Neuerschließungsfläche sowie der Straßenbäume wird von der Gemeinde übernommen.

14. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRASSENKÖRPERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang und über den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke sind zu dulden.

15. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

15.1 Vermeidungsmaßnahmen

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Schutzgut Wasser

Als Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser sind auch der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (vgl. Kapitel 10.1.3.) und die Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Regulierung von Metalldächern (vgl. Kapitel 10.2) eingeordnet.

Schutzgut Boden

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Boden ist bei Baumaßnahmen darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.

Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

15.2 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die notwendige Ausgleichsfläche von 6.335m² wird komplett über das Ökoko-Konto der Gemeinde im Dattenhauser Ried zugeordnet. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vom Flurstück 1456/1, Gemarkung Oberbechingen (Größe 15.134m²) der benötigte Ausgleich abgebucht.

16. ARTENSCHUTZ

(§ 44 BNatSchG)

Durch die Inaugenscheinnahme des Gebietes kann ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG notwendig.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachformen / -neigung

Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztem Pultdach, Zeltdach oder Flachdach möglich.

Garagen

Die Dachneigung von Garagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, muss der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen oder als Flachdach ausgeführt werden.

1.2 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen maximal 0,20 m parallel zur Dachschräge ausgeführt werden.

1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen.

1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 0,50 m von der natürlichen bzw. neu profilierten Geländeoberfläche erfolgen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER, BODENFUNDE (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Denkmale bekannt. 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).

2. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise sind die Arbeiten einzustellen.

3. ABWASSER

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

4. ENTWÄSSERUNG

Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) eingehalten werden.

Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit wurde ein geologisches Gutachten für den Bereich Hofäcker durch die Fa. IFM Schellenberg durchgeführt. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die anstehenden Böden im Plangebiet nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und nicht für die Wieder-versickerung nach den allgemein gültigen Richtlinien geeignet sind.

5. GEOTECHNIK / GRÜNDUNG VON BAUWERKEN

Aufgrund der unterschiedlichen Ausbildung und Tiefenlage der geologischen Schichten sowie der Grundwasserverhältnisse sind bauwerksbezogene Untersuchungen für den jeweiligen Standort anzuraten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind beim Landratsamt Dillingen rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

6. IMMISSIONEN

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Grundstücke können 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.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Syrgenstein hat gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom 18.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofäcker III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2017 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

2. Auslegung (Offenlage)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2017 wurde mit textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05 bis einschließlich 30.06.2017 in erster Auslegung sowie in der Zeit vom 27.12.2017 bis 09.02.2018 in zweiter Auslegung zu jedermanns Einsicht öffentlich gemacht.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt.

Ort und Zeit der zweiten Auslegung wurden am 15.12.2017 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 vom 29.05. bis einschließlich 30.06.2017 in erster Auslegung sowie in der Zeit vom 27.12.2017 bis 09.02.2018 in zweiter Auslegung durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Syrgenstein hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2017 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Sitzung vom 13.03.2018 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

4. Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Syrgenstein, den 18.04.2018

Bernd Steiner, 1. Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Hofäcker III“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der VG-Geschäftsstelle Syrgenstein, Ringstraße 35, 89428 Syrgenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Syrgenstein, den 20.04.2018

Bernd Steiner, 1. Bürgermeister