

MARKT KAUFERING

BEBAUUNGSPLAN LECHFELDWIESEN II 14. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG GEM. § 13a BauGB

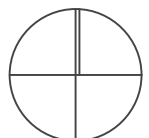
Germering, 10.04.2019

**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

M 1:1000





	Kindertagesstätte
GR 1.500	
GF 1.700	
WH 6,50	II

Der Markt Kaufering erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Lechfeldwiesen II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

A. GELTUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Lechfeldwiesen II" einschließlich der bisher erfolgten Änderungen wird erweitert und nur im festgesetzten Änderungsbereich und nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbereich andere Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lechfeldwiesen II" einschließlich der bisherigen Änderungen auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans fort.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

GR 1.500 maximal zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B. 1.500 m²)

GF 1.700 maximal zulässige Geschossfläche (in Quadratmeter; z.B. 1.700 m²)

WH 6,50 zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,50 m)

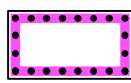
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)

2. Baugrenzen


 Baugrenze

3. Sonstige Festsetzungen

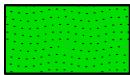
 Grenze des Änderungsbereiches

 Fläche für Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienend - Kindertagesstätte

 Fläche für Stellplätze

 Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)

4. Grünordnung



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



zu fällender Laubbaum

5. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

2121/134

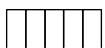
Flurstücksnummer



bestehender Baukörper



bestehender Laubbaum (nicht eingemessen)



Stellplatzanordnung



vorgeschlagener Baukörper



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grund- und Geschossfläche, die Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO sowie sonstige versiegelte Flächen überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,6 (Summenmaß der Versiegelung).

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art 6 Abs. 5 BayBO.

3. Höhenlage der Gebäude

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK Straße liegen.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Holzhäuser sind als Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung zu verlaufen.

5. Grünordnung

- 5.1 Bestandsbäume
Bestehende Laubbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch die gleiche Art zu ersetzen.
- 5.2 Baumpflanzungen
Innerhalb der Grundstücke muss pro 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gem. der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt werden.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:
Hochstamm oder Solitär 3 x v. Stammumfang 18 - 20 cm

Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Eiche
Fagus sylvatica	Buche

Empfehlungsliste: Sträucher
Strauch 2 x v. Größe 100 - 150 cm

Folgende Arten können verwendet werden:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Sambucus racemosa	roter Hollunder
Viburnum lantana	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Alle Bäume und Sträucher müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

- 5.3 In unmittelbarer Umgebung des Spielplatzes dürfen "Giftpflanzen", die im Merkblatt "Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen" der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenpflege - LWG genannt sind, nicht gepflanzt werden.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Kinderspielplatz
 - 6.1.1 Die schallemissionsrelevante Kinderspielplatzfläche ist mit ausreichend Schutzabständen (Grün-/Schutzstreifen) zur umliegenden (schutzbedürftigen) Wohnbebauung bzw. Nachbargrundstücken zu errichten. Folgende Mindestabstände sind zu beachten:
 - 7 m Abstand nach Süden und Westen
 - 3 m Abstand nach Norden
 - 6.1.2 Die schallemissionsrelevante Kinderspielplatzfläche ist zudem durch eine Einfriedung zu begrenzen.
 - 6.1.3 An den Zugängen sind Spielplatzschilder aufzustellen, die nachfolgende Regelungen zwingend enthalten müssen:
 - Nutzungszeit zwischen 8 und 20 Uhr
 - Verbot von Ballspiel, Radfahren, Musikinstrumenten und Tonwiedergabe
 - Verzicht auf die Errichtung von lärmintensiven Spielbereichen und Anlagen (Skaten, Streetball u.a.)
 - 6.1.4 Die Spielgerätschaften sind in regelmäßigen Abständen zu warten.
- 6.2 Kindertagesstätte
Die verwendeten Spielgerätschaften auf den Außenspielflächen sind in regelmäßigen Abständen zu warten.

E. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unverzüglich anzuzeigen.

2. Geltung örtlicher Bauvorschriften

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering.

3. Gebäudetechnik

Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen.

4. Wasserwirtschaft

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.

Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend der technischen Regeln (die EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass die NWFFreiV innerhalb von Altlastenverdachtsflächen nicht angewendet werden kann.

5. Immissionschutz

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ingenieurbüro für Pauphysik (Bericht 19012_gew-gu01_v1) vom 25.03.2019 ist in Ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

6. Altlasten

Erkenntnisse über gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser einwirken können, oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit, die z.B. im Zuge der Baumaßnahmen bekannt werden, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech gemäß Art. 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggf. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7. Benachbarter Flugplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Penzing. Der Einsatz von Baukränen muss mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr abgestimmt werden.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die 14. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel) Kaufering, den
.....
Bürgermeisterin

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

(Siegel) Kaufering, den
.....
Bürgermeisterin

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Siegel) Kaufering, den
.....
Bürgermeisterin

4. Der Markt Kaufering hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 14. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Kaufering, den
.....
Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

(Siegel) Kaufering, den
.....
Bürgermeisterin

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die 14. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Kaufering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 14. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Kaufering, den
.....
Bürgermeisterin