



Markt Kaufering

Bebauungsplan "Jahnstraße Teil 1"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Teil B - Textteil

Kaufering, 10.07.2024

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Markt Kaufering erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten einfachen Bebauungsplan "Jahnstraße Teil 1" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g .

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil - Planzeichnung im M 1 : 1000,
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textteil - Festsetzungen und Hinweise durch Text**
- Teil C - Begründung

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird gemäß der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienend – Kindertagesstätte ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe (WH) und Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO Satz 1 Nr. 1-3 bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ von 0,5 überschritten werden.

3. Höhenlage, Bezugshöhe

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der gemäß Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (Wandhöhe bei geneigten Dächern), oder bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Attika (Wandhöhe bei Flachdächern).
- 3.2 Die zulässige Firsthöhe bemisst sich von der gemäß Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.3 Geländeänderungen sind ausschließlich zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Stützmauern von mehr als 0,50 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.
- 3.4 An den Grenzen zu benachbarten Grundstücken ist an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 4.2 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen die Baugrenzen überschritten werden:
- a) durch Dachüberstände um max. 0,40 m.
 - b) untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,
 - und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.
 - c) Fluchttreppen oder -rutschen
- 4.3 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Die Abstandsflächen bemessen sich nach der Satzung des Marktes Kaufering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder geneigte Dächer auszubilden. Flachdächer sind in den nicht zu begehenden Teilen (Dachterrassen) mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- 5.2 Bei geneigten Dächern hat der First über der Gebäudelängsseite zu liegen.
- 5.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig:
- a) vertikal an Fassaden oder Balkonen.
 - Überstände der Module über die Balkonbrüstung in der Höhe oder Breite sind unzulässig.
 - b) aufgeständert auf den Dächern.
 - Die Oberkante der Module darf bei Flachdächern die festgesetzte Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten. Solarmodule müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Gebäudeaußenwand (Attika) zurückgesetzt sein. Bei geneigten Dächern ist eine Aufständigung der einzelnen Module einer Solaranlage bis max. 20 cm (gemessen im rechten Winkel zwischen der Unterkante der Solaranlage bis Dachfläche) zulässig.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Die Anzahl und Ausführung der notwendigen Kfz.-Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach der Satzung des Marktes Kaufering über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder.
- 6.2 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- 6.3 Offene Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze zulässig.
- 6.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind ausschließlich Nebengebäude für die Unterbringung von Fahrrädern, Müllsammelbehältern, Geräten etc. zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Nebengebäude darf 3 m ab Oberkante Gelände im Mittel nicht überschreiten.

- 6.5 Sonstige Nebenanlagen wie Schattendächer oder Schuppen für Spielgeräte mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² und einer max. Wandhöhe von 3 m ab Oberkante Gelände im Mittel sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünordnung, Freiflächen

- 7.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die im Geltungsbereich mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen (Mindestpflanzqualitäten gemäß Ziffer 7.2).

- 7.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangenen 750 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen. Der Anteil an heimischen und standortgerechten Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung muss mindestens 30 % betragen (siehe Liste in den Hinweisen). Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Bestandsbäume werden hierauf angerechnet.

Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 20-25 cm

Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3xv, mDB, StU 16-18 cm

Es sind folgende Mindestgrößen spartenfreier Wurzelräume bereitzustellen:

Für Großbäume mind. 29 m³, für mittelgroße Bäume mind. 21 m³, für Kleinbäume und Obstbäume mind. 13 m³.

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich zulässig als
- senkrechte Holzlattenzäune
 - Maschendraht- oder Stabgitterzäune
- in sockelloser Ausführung, bis zu einer Höhe von 1,60 m.

- 8.2 Mauern, Sichtschutzwände, Gabionen sowie die Bespannung oder Verkleidung offener Einfriedungen sind unzulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich ist durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min. 15 cm zu gewährleisten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als heimische Sträucher und Gehölze auszuführen.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech oder der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich nach Auffinden zu melden. 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.

2. Grünordnung

Empfohlene heimische und standortgerechte Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Weißtanne	Abies alba
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Für nicht zwingend aus dem heimischen Artenspektrum zu wählende Bäume insbesondere im Umfeld der Gebäude und im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen ist ihre Toleranz gegenüber dem Klimawandel („Klimabäume“) zu berücksichtigen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

3. Artenschutz

- 3.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab ca. 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit speziellem Glas oder Folien auszustatten.
- 3.2 Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Unzulässig ist das Anstrahlen von Gebäuden, Gehölzen oder anderer vertikaler Flächen, sowie in den Himmel gerichtete Bodenstrahler. Dies gilt auch für die fassadenintegrierte Beleuchtung.
- Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig, um eine weit sichtbare Ausstrahlung zu vermeiden.
- 3.3 Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.
- 3.4 Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

4. Bodenschutz

- 4.1 Die Erdbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend eines vom Markt Kaufering zu erstellenden Gutachtens vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landratsamtes Landsberg abzustimmen.
- 4.2 Sollte sich durch das Gutachten die Erfordernis einer Aushubüberwachung oder eines Beweissicherungs-, Verwertungs- und Entsorgungskonzeptes ergeben, sind diese Maßnahmen ebenfalls mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landratsamtes Landsberg abzustimmen.
- 4.3 Die Bereiche mit sensibler Flächennutzung (z. B. Spielgarten) sind gutachterlich besonders zu prüfen. Ggf. erforderliche Maßnahmen, wie z.B. eine ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Oberboden, sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landratsamtes Landsberg vorzunehmen.

5. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Mit dem Bauantrag ist durch den Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.

Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Eine Sockelhöhe von 25 cm über der Oberkante des am Gebäude anliegenden Geländes wird empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering vom 19.06.2024 und die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.
- 6.2 Für die Errichtung und den Betrieb der Kindertageseinrichtung Jahnstraße ist das "Gesetz über die Anforderung an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG)" vom 20. Juli 2011 zu beachten.
- 6.3 Die im Freien der Kindergartenanlage geplanten Spielgeräte, wie beispielsweise Schaukeln und Rutschen, sind regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu warten, um störende Geräusche (z.B. lästiges Klappern, "Quietschen" usw.) zu vermeiden. Zudem ist auf die Verwendung übermäßig lauter Spielgeräte zu verzichten.
- 6.4 Anlagen zur Lüftungstechnik sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Bei einer Aufstellung der Anlagen der Lüftungstechnik im Freien, vorzugsweise im Dachbereich, darf ein Gesamt-Schalleistungspegel von 70 dB(A) je Gerät nicht überschritten werden.

7. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Veränderungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

8. Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:

- Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO₂ Bilanz ist zu bevorzugen.
- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Einsatz von Recyclingprodukten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, das zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)

- Kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
- Passive Nutzung der Solarenergie
- Solarthermie und Photovoltaik
- Sommerlicher Wärmeschutz
- Lüftungskonzept

9. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
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.
4. Der Markt Kaufering hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kaufering, den

(Siegel)

.....
Thomas Salzberger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

MARKT KAUFERING

Kaufering, den

(Siegel)

.....
Thomas Salzberger, 1. Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am Der Bebauungsplan wird mit der Begründung seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen 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). Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kaufering, den

(Siegel)

.....
Thomas Salzberger, 1. Bürgermeister