



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan „W 10 - Südlich der Hallstattstraße“ der Gemeinde Wiedergeltingen

Textliche Festsetzungen

Endgültige Planfassung

(für Verfahren nach § 13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 03.07.2019, redaktionell ergänzt am 02.10.2019

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Wiedergeltingen für den Bebauungsplan „W10 - Südlich der Hallstattstraße“

Die Gemeinde Wiedergeltingen erlässt – gemäß der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 b i.V.m. 13 a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung 1990 – (**PlanzV**) – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, und des Art. 23 der Gemeindeordnung (**GO**) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist –

den Bebauungsplan „W10 - Südlich der Hallstattstraße“- als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Für den Bebauungsplan „W10 - Südlich der Hallstattstraße“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 03.07.2019.

1.2 Beigefügt sind:

- die Begründung, in der Fassung vom 03.07.2019.
- Geotechnischer Bericht „Wohngebieterschließung „Südlich der Hallstattstraße“ auf Fl.-Nm.: 1169 und 1170 der Gemarkung Wiedergeltingen“, Projektnummer: T4019-MST, test2safe vom 17.05.2019

1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nm. 1169, 1170 und 1171/5 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nr. 1179 und Fl.-Nr. 1159, jeweils der Gemarkung Wiedergeltingen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 4 festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

2.2 Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Gesamthöhen (WH bzw. GH) bestimmt.
- 3.2 Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 3.4 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß von der von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen die Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

§ 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen darf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude betragen.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der Oberkante (OK) der neu entstehenden Erschließungsstraße (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung) liegen.
- 6.2 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig.
- 6.3 Jegliche Abgrabungen zur Freilegung eines Untergeschosses oder Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind unzulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Die Gebäude müssen orthogonal zu den Baugrenzen ausgerichtet sein.
- 7.2 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Dächer sind jeweils symmetrisch und mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden.
Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.3 Die zulässige Dachneigung beträgt von 25 ° bis 40 °.
Die Dächer müssen beidseitig gleichmäßig geneigt sein.

- 7.4 Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.5 Ab einer Dachneigung von 35 ° sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
- die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
 - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
 - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
 - die Einzelbreite der Gaube / des Zwerchgiebels maximal 4,00 m beträgt,
 - der Abstand zum Ortgang bzw. zum Walmgrat mindestens 2,00 m beträgt.
 - die maximale Wandhöhe der Gauben 1,20 m beträgt.
- Die Verwendung von verschiedenen Gauben-Arten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 7.6 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 7.7 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 7.8 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- 7.9 Quadratische Gebäude-Grundrisse sind unzulässig.
Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.
- 7.10 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
- § 8 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze**
- 8.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 8.2 Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Die Wandhöhen von Garagen und Nebenanlagen dürfen traufseitig 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 8.4 Garagen sind mit Satteldach auszuführen. Die Gesamthöhe der Garagen darf max. 5,50 m betragen.
- 8.5 Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Garagenvorplätze zählen dabei nicht als Stellplätze.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- 9.2 Mauern und blickdichte Zäune sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen unzulässig.
- 9.3 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 10 Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist als arten- und kräuterreiche Wiese (gebietseigenes Saatgut / Kräuteranteil mindestens 30 %) anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf dem östlichen öffentlichen Grünstreifen werden nordseitig Mulden bzw. Rigolen zur Entwässerung des Erschließungsstraßenabschnittes angelegt. Zusätzlich sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig.

10.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)

Zum Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem 4,00 m breiten Streifen zweireihige Gehölzpflanzungen (versetzte Reihen) mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge (bei Eckgrundstücken je Ortsrand-Seite) anzulegen.

Zusätzlich ist in dieser Fläche je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

10.3 Anpflanzen von Bäumen

Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig.

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. -3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste (unter Hinweise durch Text) anzupflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sowie die in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) zu pflanzenden Bäume sind hierauf anrechenbar.

10.4 Bei den durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzen sind ausschließlich die in der Pflanzenliste (Hinweisen durch Text Nr.1) aufgeführten Arten und Mindestgrößen zulässig.

10.5 Alle privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Alle öffentlichen Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung der Erschließungsstraße bzw. die Fertigstellung der straßenbegleitenden Entwässerungsbereiche folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

10.6 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich und artengleich, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

10.7 Private Gartenflächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu pflegen.

§ 11 Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

- 11.1 Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken ist so gering wie möglich zu halten.
- 11.2 Für jedes Baugrundstück ist der Einbau einer Brauchwasserzisterne zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend.
Auf jedem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher mit seinem jeweiligen Überlauf flächig und über die belebte Bodenzone auf den Privatgrundstücken zu entwässern ist. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisternen ist von der Gemeinde abzunehmen.
- 11.3 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Aufgrund des zu erwartenden niedrigen Grundwasserflurabstandes können nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen wie Mulden und/oder Rigolen eingesetzt werden. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. bei sehr schlechten Untergrundverhältnissen) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- 11.4 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen.
- 11.5 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigem Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 11.6 Keller sind wasserdicht auszuführen (Weiße Wanne) und gegen Auftrieb zu sichern. Gegen Hochwasser ungesicherte Kellerfenster und Türen dürfen nicht unter dem Straßenniveau angeordnet werden. Lichtschächte sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.
- 11.7 Angrenzend an die Erschließungsstraße werden blau gekennzeichnete Streifenflächen, die ausschließlich für Zwecke der Mulden- bzw. Rigolenentwässerung festgesetzt. Befestigte Grundstücks- oder Garagenzufahrten sind im Bedarfsfalle zu unterqueren. In diesen Streifenflächen ist das Befahren oder Abstellen von Fahrzeugen nicht erlaubt.

§ 12 Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz / Pkw – Stellplätze

Die Flächen können sowohl in befestigter als auch wassergebundener oder begrünter Ausführung errichtet werden

§ 13 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen

- 13.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 4,50 m freizuhalten.
- 13.2 Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist innerhalb des Sichtdreieckes unzulässig.
- 13.3 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER)

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> auch Sorten z.B. Elsrijk
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus Betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> (auch var. <i>Edulis</i>)
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume

Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>

sowie weitere robuste heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. m.Db.12-14

Sträucher und Wildrosen

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Blaugrüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Hecken-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freifächengestaltungsplan beizulegen.

2 LÄRMSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z. B. Pferdehaltung, Fahrsilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

3 DENKMALSCHUTZ

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler (*hier evtl. hallstattzeitliche Siedlungsfunde*) zu vermuten sind, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

4 BODENSCHUTZ

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes

zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Alllasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

5 ABFÜHRUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte, von versiegelten öffentlichen (Verkehrs-) Flächen und privaten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen sowie möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Nur in begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) oder flächige Rückhaltung erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist nach dem DWA-Merkblatt M 138 möglichst flächenhaft zu versickern.

Für die Erstellung der weiteren Planungsschritte zur Erschließung des Gebietes wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" verwiesen.

6 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

7 ABFALLVERMEIDUNG, ABFALLVERWERTUNG, ABFALLENTSORGUNG

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

8 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

§ 15 Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "W10 - Südlich der Hallstattstraße".

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat in seiner Sitzung vom 05.12.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „W10 - Südlich der Hallstattstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 05.12.2018 vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 im Rathaus der Gemeinde Wiedergeltingen sowie in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.wiedergeltingen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 20.12.2018 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 03.07.2019 gebilligte fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 03.07.2019 vom 17.07.2019 bis 19.08.2019 im Rathaus der Gemeinde Wiedergeltingen sowie in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.wiedergeltingen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.07.2019 hingewiesen.

Außerdem wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2019 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom 17.07.2019 bis 19.08.2019 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat gem. § 10 BauGB mit Sitzung des Gemeinderates vom 02.10.2019 den Bebauungsplan "W10 - Südlich der Hallstattstraße" in der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom 03.07.2019, redaktionell ergänzt am 02.10.2019 als Satzung beschlossen.

Wiedergeltingen, den 4.10.2019


.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 23), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13) und der Planzeichnung in der Fassung vom 03.07.2019, redaktionell ergänzt am 02.10.2019 dem Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen, den 4.10.2019


.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.11.2019.


Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Wiedergeltingen, den 4.10.2019


.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Andreas Müller
M.Sc. Umweltplaner

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner