

- Teil B -

Gemeinde Kühenthal
Landkreis Augsburg



1. Änderung des Bebauungsplanes
„Grünau - Ost“

ENTWURF

T E X T T E I L

vom 06.12.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Kühnlenthal erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ besteht aus der von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 06.12.2022, sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 06.12.2022.

Die Begründung in der Fassung vom 06.12.2022 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ ebenfalls bei.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ umfasst die Grundstücke Flur Nr. 410/2 und 410/3 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 408, 408/1, 409, 411 und 426, allesamt Gemarkung Kühnlenthal, südlich der Straße „Am Sportplatz“ und östlich der Straße „Nachtweide“ am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Kühnlenthal.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Eine Kindertagesstätte mit Gruppenräumen für Kinder im Kinderkrippenalter sowie Gruppenräumen für Kinder im Kindergarten- bzw. Hortalter, Mehrzweckräumen, Technikräumen und sonstigen Räumen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertagesstätte stehen,
- Eine Schützenhalle im Untergeschoss, mit zugehörigen Sozial-, Aufenthalts-, Technik- und sonstigen Räumen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb einer Schützenhalle stehen,
- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Spielplatzgeräte und Spielplatzflächen,
- Stellplatzflächen sowie sonstige Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte stehende Anlagen und Nutzungen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A).

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Im gesamten Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.3 Die Errichtung von Spielplatzflächen und -geräten etc., die in funktionalem Zusammenhang mit der Kindertagesstätte stehen, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten. Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 BayBO.), wobei der Mindestabstand von 3,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht maßgebend ist.

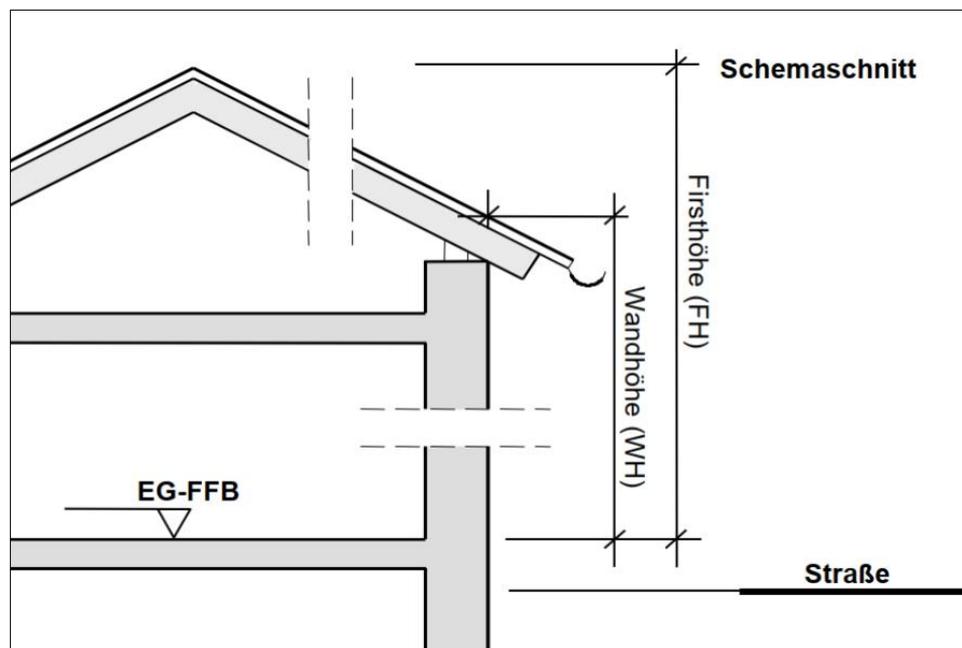
2.5 Höhenlagen

2.5.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Gebäude im Änderungsgebiet muss auf einem Höhenniveau von 427,1 m über Normal Null (m ü. NN) liegen. Diese Höhe darf um maximal 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

2.5.2 Die Wandhöhe (WH) neuer Gebäude im Änderungsgebiet darf 4,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Die Firsthöhe (FH) neuer Gebäude im Änderungsgebiet darf 7,50 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss (First) des Gebäudes.

Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung $\leq 5^\circ$) ist nur die Wandhöhe (WH) maßgebend.



2.6 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 2.6.1** Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze), der diese jeweils erschließenden Straße einzuhalten ist.
- 2.6.2** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.6.3** Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 2.6.4** Sämtliche Leitungen, Kanäle etc. zur Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes sind unterirdisch zu führen.

2.7 Bauliche Gestaltung

- 2.7.1** Dachform, Dachneigung
Die Dächer aller Gebäude im Änderungsgebiet sind als Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35° auszubilden. Flachdächer (Dachneigung $\leq 5^\circ$) sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen.
- 2.7.2** Deckungsmaterial
Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachpfannen ziegelnaturrot zu verwenden. Bei Dachneigungen von $\leq 25^\circ$ sind auch Metalleindeckungen oder eine Begrünung der Dachflächen zulässig.
- 2.7.3** Dachaufbauten
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind im Änderungsgebiet nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig. Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Änderungsgebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) und Dacheinschnitte sind im gesamten Änderungsgebiet generell unzulässig.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständerung auf dem Dach generell zulässig, wobei diese Anlagen bei Flachdächern (Dachneigung $\leq 5^\circ$) nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des Gebäudes (Attika) hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.7.4 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude im Änderungsgebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Faserzementplatten, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschritten werden darf.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Private Grün-/Grundstücksflächen

2.8.1.1 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bereits bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden. Exotisch wirkende Hecken und Nadelgehölzhecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.8.1.2 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Spiel- oder Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig

2.8.1.3 Artenlisten und Mindestqualitäten

Artenlisten

a) Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Rot-Buche	-	Fagus sylvatica
Robinie	-	Robinia pseudoacacia
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Linde in Arten	-	Tilia in Arten
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra
Feld-Ulme	-	Ulmus carpinifolia

b) Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus carnea

Purpur-Erle	-	Alnus x spaethii
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Baum-Hasel	-	Corylus colurna
Walnuss	-	Juglans regia
Hopfen-Buche	-	Ostrya carpinifolia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm		

Mindestqualitäten:

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm.

Sträucher:

3-mal verpflanzt, Höhe mindestens 100 - 150 cm.

2.8.2 Öffentliche Grünflächen

2.8.2.1

Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ ist eine extensive Wiesenfläche durch eine 3-jährige Aushagerung zu entwickeln. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen. Alternativ kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine Beweidung der Fläche vorgenommen werden. Auffüllungen des natürlichen Geländes sind in diesem Bereich generell unzulässig. An zentraler Stelle ist das Gelände zur Entwicklung einer wechselfeuchten / dauerfeuchten Senke ca. 20 cm abzugraben und an die östlich angrenzende Flutmulde anzuschließen.

Im Bereich der extensiven Wiesenflächen sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bäume und auf mindestens 10 % der extensiven Wiesenflächen Strauchgruppen (je Gruppe mindestens 10 Sträucher, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) gemäß folgender Artenliste und Mindestqualität zu pflanzen.

Artenliste:

Bäume:

Erle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Baumweiden		

Sträucher:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Faulbaum	-	Frangula alnus

Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Ohrweide	-	Salix aurita
Schwarzweide	-	Salix nigricans
Schneeball	-	Viburnum opulus

Mindestqualität:

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher:

Strauch, mindestens 2-mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

- 2.8.2.2** Im Bereich der Flutmulde im östlichen Randbereich des Änderungsgebietes ist ein zusammenhängender Bewuchs zu vermeiden, um eine bessere Durchströmungsmöglichkeit im Hochwasserfall zu erreichen.

2.8.3 Allgemeine Vorgaben

- 2.8.3.1** Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im gesamten Änderungsgebiet unzulässig.

- 2.8.3.2** Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes umzusetzen.

- 2.8.3.3** Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 -15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

- 2.8.3.4** Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.9 Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 2.9.1** Das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann das im Bereich der Gemeinbedarfsfläche anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch in den anliegenden öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

2.9.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und häusliches Abwasser darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

2.10 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig. Diese Einfriedungen sind als einfarbig braun gestrichene Lattenzäune auf verdeckten Pfosten mit senkrecht angeordneten Latten oder als Stabmatten- / Stabgitterzaun auszuführen. Eine Ausbildung von Sockeln ist im Änderungsgebiet generell unzulässig.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grünau - Ost“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ liegt, geändert und somit unwirksam.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude, sowie alle Leitungs- und Rohrdurchführungen etc. dicht auszuführen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

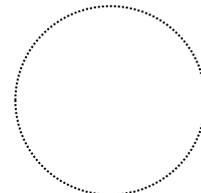
4.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Kühnenthal bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Grünau - Ost“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Kühnenthal, _____

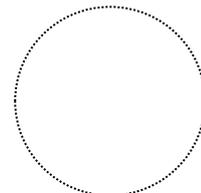
Iris Harms
Erste Bürgermeisterin



Siegel

Ausgefertigt, _____

Iris Harms
Erste Bürgermeisterin



Siegel