

**- Teil B -**

# **Markt Biberbach**

**Landkreis Augsburg**

---



**Bebauungsplan Nr. 31  
"Westlich der Fuggerstraße"**

**- VORENTWURF -**

## **T E X T T E I L**

**vom 29.08.2023**

---

**Planungsgemeinschaft**

**Arnold Consult AG  
3+Architekten  
Landschaftsarchitekt Möhrle**

## **PRÄAMBEL**

Der Markt Biberbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 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, folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“**

als

**Satzung.**

## **B.1. Allgemeine Vorschriften**

### **B.1.1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing, 3+Architekten, Augsburg und Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 29.08.2023, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 29.08.2023 den Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 29.08.2023 liegt dem Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ ebenfalls bei.

### **B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 876/17(St.-Magdalena-Straße) und 923, jeweils Gemarkung Biberbach, zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Forsthalde“ im Süden, dem landwirtschaftlichen Weg Flur Nr. 922 und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen, der Großen Talstraße (St 2033) im Norden und der Fuggerstraße im Osten aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **B.1.3. Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ gilt, soweit

nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023.

## **B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **B.2.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **B.2.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 bis WA 5 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das nach § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt gegliedert wird:

##### Zulässig sind im WA 1 und WA 2:

- Wohngebäude,

##### Zulässig sind im WA 3:

- Wohngebäude, ausschließlich für Personengruppen mit dem besonderen Wohnbedarf altengerechtes oder betreutes Wohnen,

##### Zulässig sind im WA 4:

- Wohngebäude,

##### Zulässig sind im WA 5:

- Wohngebäude, ausschließlich für Personengruppen mit dem besonderen Wohnbedarf altengerechtes oder betreutes Wohnen,

##### In allen allgemeinen Wohngebieten zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:

- sonstige Wohngebäude im WA 3 und WA 5,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### B.2.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen 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, Mitarbeiterräumen, Sozialräumen, Technikräumen und sonstigen Räumen sowie Außenspielflächen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertagesstätte stehen,
- ein Gemeinschaftshaus für kulturelle und soziale Nutzung mit Mehrzweckräumen, Mitarbeiterräumen, Sozialräumen, Technikräumen und sonstigen Räumen sowie Außenanlagen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb des Gemeinschaftshauses stehen,
- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Stellplatzflächen sowie sonstige Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Einrichtungen dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte bzw. einem Gemeinschaftshaus stehende Anlagen und Nutzungen.

#### B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. In den Bereichen WA 2 und WA 3 darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Hinzurechnung der Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) auf bis zu 0,75 (WA 2) bzw. bis zu 0,80 (WA 3) überschritten werden. Für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) gelten in diesen Bereichen auch weiterhin die allgemeinen Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO.

### **B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- B.2.3.1. Sofern erforderlich, ist die Bauweise in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- B.2.3.2. Im Bereich WA 1 sind Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung identisch zu gestalten.
- B.2.3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- B.2.3.4. Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten.
- B.2.3.5. Terrassen an Gebäuden in den Bereichen WA 1 bis WA 4 dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. In den Bereichen WA 2 bis WA 4 dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Terrassenflächen nicht durch Wintergärten überbaut werden.  
Im Bereich WA 5 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind Terrassen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Terrassen dürfen auch mit einer Überdachung (Pergola, Wintergarten etc.) bzw. Verschattung ausgeführt werden.
- B.2.3.6. Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die in B.2.3.4. und B.2.3.5. festgelegten Überschreitungen nicht zulässig.

### **B.2.4. Anzahl der Wohnungen**

Im Bereich WA 1 sind je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

### **B.2.5. Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

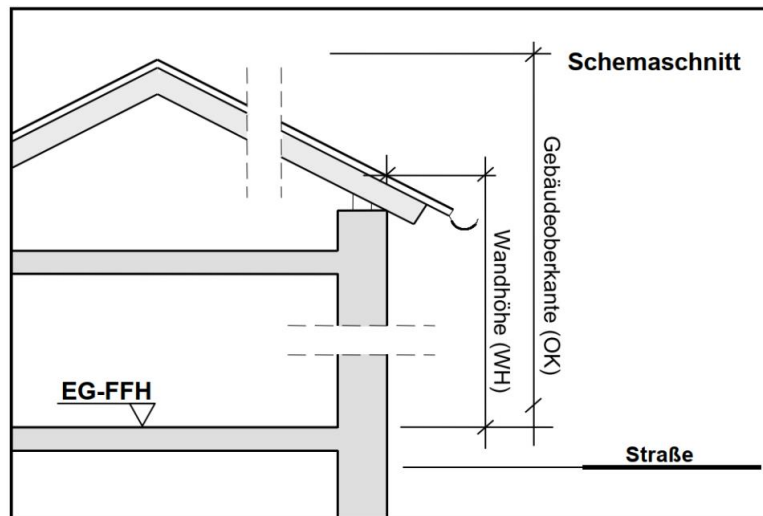
## **B.2.6. Höhenlagen**

B.2.6.1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der neuen Gebäude im Plangebiet darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhenkote über Normal Null (ü. NN) höchstens um 0,30 m über bzw. unterschreiten. Bei den ein- bzw. zweigeschossigen Zwischen- / Anbauten in den Bereichen WA 3 bis WA 5 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) an das Höhenniveau der unmittelbar angeschlossenen Hauptgebäude anzupassen. Bei zwei angeschlossenen Hauptgebäuden darf das Niveau des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) des höherliegenden Hauptgebäudes bei den Zwischen- / Anbauten nicht überschritten werden.

B.2.6.2. Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Flachdächern darf die Oberkante der Attika die jeweils festgesetzte Wandhöhe (WH) nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) ist in diesem Fall nicht maßgebend. Bei den eingeschossigen Zwischenbauten in den Bereichen WA 3 und WA 4 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf darf eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,5 m, bezogen auf die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH), nicht überschritten werden. Bei den zweigeschossigen Zwischen- bzw. Anbauten im Bereich WA 5, muss die Oberkante der Attika dieser Zwischen- / Anbauten mindestens 1,0 m unter der Wandhöhe / Attikahöhe der unmittelbar angeschlossenen Hauptgebäude liegen. Bei zwei angeschlossenen Hauptgebäuden ist das Hauptgebäude mit der geringeren Wandhöhe / Attikahöhe maßgebend.

Bei der Ausbildung von geneigten Dächern ( $\geq 5^\circ$ ) darf die zulässige Wandhöhe (WH) durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) ist durch diese Anlagen hingegen nicht zulässig.

Bei der Ausbildung von Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständigung auf dem Dach zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen und mindestens 1,50 m von der Außenwand einrücken müssen.



- B.2.6.3. Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kaminanlagen etc., die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 2,0 m überschreiten.

## **B.2.7. Gestaltung der Gebäude**

- B.2.7.1. Die Firstlinie von geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

### **B.2.7.2. Dachform und Dachneigung**

Im Plangebiet sind ausschließlich die in den Nutzungsschablonen bzw. in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Verbindungsbauten, Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

### **B.2.7.3. Dacheindeckung**

Für die Gebäude im Plangebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Eine Verwendung von geflammten oder glasierten Materialien ist generell nicht zulässig. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig. Flachdächer (Dachneigung  $\leq 5^\circ$ ) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Hiervon ausgenommen sind die Flachdächer auf den ein- bzw. zweigeschossigen Zwischen- / Anbauten in den Bereichen WA 3 bis WA 5 und im Bereich der

Fläche für den Gemeinbedarf, die auch als Dachterrasse genutzt werden können.

**B.2.7.4. Dachaufbauten**

Die Ausbildung von Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist die Ausbildung von Dacheinschnitten.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

**B.2.7.5. Fassaden**

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ( $\leq 25\%$  der Gesamtläche) ist auch die Verwendung von Naturstein bzw. eine Fassadenverkleidung etc. zur aktiven Solarenergienutzung zulässig.

**B.2.7.6.** Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

**B.2.8. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen**

**B.2.8.1.** Im Bereich WA 1 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Stellplätze vor Garagen für den Nachweis herangezogen werden können.

Für Wohnnutzungen in den Bereichen WA 2 bis WA 5 gilt folgender Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgröße (Wohnfläche):

- $\leq 40 \text{ m}^2$ : mindestens 1 Kfz-Stellplatz,
- $> 40 \text{ m}^2$  bis  $\leq 80 \text{ m}^2$  mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze,
- $> 80 \text{ m}^2$  mindestens 2,0 Kfz-Stellplätze,

wobei jeweils mindestens 10 % hiervon für Besucher auszubilden sind.

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl für besondere Wohnformen (betreutes Wohnen, stationäres intensives Wohnen etc.) in den Bereichen WA 3 bis WA 5 sowie die sonstigen Nutzungen im Plangebiet (Kita, Tagespflege etc.) gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

**B.2.8.2.** Im Bereich WA 1 sind die nachzuweisenden Stellplätze in Garagen / Carports oder oberirdischen Stellplätzen nachzuweisen, die nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“,



„St“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In den Bereichen WA 2 bis WA 5 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen oder auf oberirdischen Stellplätzen umzusetzen, die nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („TGa“, „St“) oder den durch Baugrenzen jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Ausbildung von Garagen und / oder Carports ist in den Bereichen WA 2 bis WA 5 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf generell unzulässig.

B.2.8.3. Garagen und / oder Carports in den Bereichen WA 1 sind mit einem extensiv begrünten Flachdach ( $\leq 5$ ) auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten jeder Art generell unzulässig.

B.2.8.4. Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche je Baugrundstück von 10 m<sup>2</sup> (in den Bereichen WA 1) bzw. von 30 m<sup>2</sup> (in den Bereichen WA 2 bis WA 5 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

B.2.8.5. Abfall- und Wertstoffbehälter  
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

B.2.8.6. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## **B.2.9. Grünordnung**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

B.2.9.1. Auf den privaten Grundstücken in den Bereichen WA 1 ist pro Baugrundstück (Doppelhaushälfte) mindestens ein Baum der Artenliste a) bzw. b) oder alternativ fünf Sträucher der Artenliste c) zu pflanzen.

In den Bereichen WA 2 bis WA 5 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den privaten Grundstücken pro voller 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter

Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) sowie fünf Sträucher der Artenliste c) bzw. d) zu pflanzen.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken etc., sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen generell nicht zulässig.

B.2.9.2. Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten b) bzw. c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Flächen auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenflächen zu gestalten.

B.2.9.3. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

##### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata

*\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

##### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

*Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
*Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstgehölze als Hochstamm

*\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

c) Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Obststräucher	

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

*Bäume:*

Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

*Sträucher:*

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen muss der durchwurzelbare Raum eine Tiefe von mindestens 100 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durch- und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohn- bzw. sonstig genutzten Gebäudes umzusetzen.

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

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.

#### Wasserversickerung

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

#### Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

#### **B.2.9.4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nur teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung ein Ausgleichsbedarf von ca. 35.259 Wertpunkten (ohne Berücksichtigung ggf. möglicher Minimierungsmaßnahmen) nötig. Die Konkretisierung und Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## **B.2.10. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen**

B.2.10.1. Einfriedungen sind nur als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/ Gehweghinterkante bzw. des natürlich anstehenden Geländes zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände, gemauerte Einfriedungen, Gabionenzäune und sonstige vollflächige Einfriedungen oder Zaunfüllungen (materialunabhängig) sind als Einfriedung generell unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Infolge eines erhöhten Schutzbedürfnisses bzw. aus Pietätsgründen sind im Bereich WA 5 gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auch geschlossene Einfriedungen (Betonwand, Einfriedungsmauer) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,60 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/ Gehweghinterkante zulässig, wobei diese mit einer standortheimischen Hecke zu hinterpflanzen sind.

Im Bereich WA 1 sind die Vorplätze vor Garagen / Carports in einer Tiefe von 5,0 m ab Gehweg- / Straßenhinterkante nicht einzufrieden und von Bebauung freizuhalten.

B.2.10.2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 100 cm Höhe bzw. Tiefe, jeweils bezogen auf das natürlich anstehende Gelände, sind auf den einzelnen Baugrundstücken generell unzulässig.

## **B.2.11. Niederschlagswasserbeseitigung**

B.2.11.1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/ Hangwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (Zisterne etc.) und über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vor Ort auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

B.2.11.2. Im Übrigen gilt die Entwässerungssatzung des Marktes Biberbach in der jeweils gültigen Fassung.

## **B.2.12 Immissionsschutz**

*Ergänzung im weiteren Verfahren nach Vorlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung.*

### **B.2.13. Sonstige Festsetzungen**

- B.2.13.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind generell nicht zulässig.
- B.2.13.2. Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO bzw. auf zulässige Nutzungen gemäß Kapitel B.2.1. hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

## **B.3. Schlussbestimmungen**

### **B.3.1. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Forsthalde“ und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 „Baugebiet Biberbach Nord“ einschließlich der hierzu jeweils bereits rechtsverbindlichen Änderungen, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ liegen, geändert und somit unwirksam.

### **B.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).

### **B.3.3. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **B.4. Textliche Hinweise**

### **B.4.1. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **B.4.2. Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das

Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### **B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### **B.4.4. Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung**

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

#### **B.4.5. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser**

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

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.



#### **B.4.6. Abstände von Bepflanzungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

#### **B.4.7. Niederschlagswasser**

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollen, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

#### **B.4.8. Abwehrender Brandschutz**

B.4.8.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

B.4.8.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

B.4.8.3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

#### **B.4.9 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.

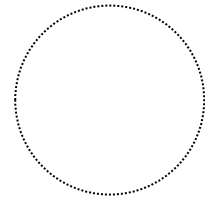
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung des Marktes Biberbach, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Biberbach, \_\_\_\_\_

---

Wolfgang Jarasch  
Erster Bürgermeister



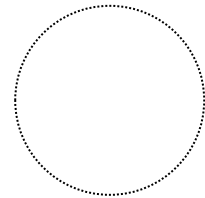
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Wolfgang Jarasch  
Erster Bürgermeister



Siegel