



Projekt-Nr. 5355-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Heiligengarten“

Gemeinde Niederrieden



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 10. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	6
4	Garagen, Carports und Nebenanlagen	6
5	Größe der Grundstücke	6
6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
8	Grünordnung und Artenschutz	7
9	Ausgleichsmaßnahmen	9
10	Gestaltungsfestsetzungen	10
11	Inkrafttreten	12
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
1	Arten- und Pflanzliste	13
3	Grenzabstand Pflanzungen	15
4	Denkmalschutz	15
5	Niederschlagswasser	16
6	Grundwasserschutz	17
7	Immissionsschutz	17
8	Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften	18
9	Wärmepumpen-Systeme	18
10	Sichtdreiecke	18
11	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
12	Brandschutz	19
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	20

Präambel

Die Gemeinde Niederrieden erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Heiligengarten“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Heiligengarten“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2024 den Bebauungsplan „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2024 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom TT. Monat 2024 liegen dem Bebauungsplan „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt:

- 1) Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Heiligengarten“, Niederrieden, BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, 18. Dezember 2019
- 2) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bauleitplanung „Heiligengarten“, Gemeinde Niederrieden, Kling Consult GmbH, 16. Juni 2023

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA (WA 1 und WA 2) gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des WA 1 und WA 2:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des WA 1 und WA 2:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.4 Nicht zulässig sind innerhalb des WA 1 und WA 2:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

WA 1 und WA 2 0,40

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH) gemessen in der Gebäudemitte
- b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

2.2.2 Die maximale Höhe der Oberkante-Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH) beträgt maximal 0,3 m bergseitig über dem natürlichen Gelände. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird in der Mitte der bergseitigen Hauptgebäudeseite gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Unterer Bezugspunkt ist die vor der Abgrabung oder Aufschüttung vorhandene Höhe des natürlichen Geländes.

2.2.3 Es wird folgende maximale Höhe (Gesamthöhe GH) der baulichen Anlagen festgesetzt:

WA 1:

- a) max. GH_{PD, FD}: 8,0 m
- b) max. GH_{sonstige zul. Dachformen}: 9,0 m
- c) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

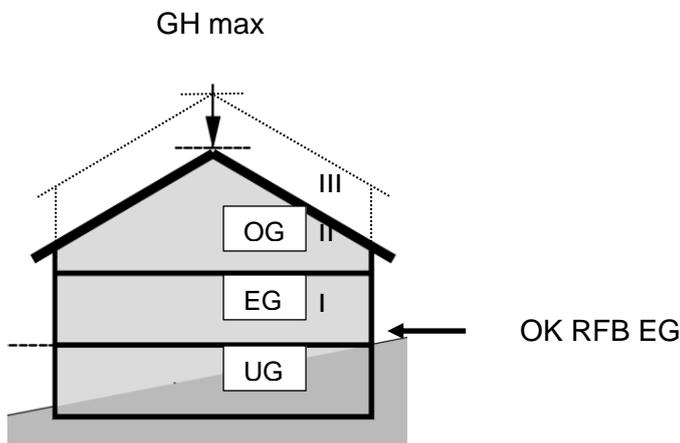
WA 2:

- a) max. GH_{PD, FD}: 10,0 m
- b) max. GH_{sonstige zul. Dachformen}: 11,0 m
- c) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

2.2.4 Für die Ermittlung der Wandhöhe der gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebengebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die veränderte Geländeoberfläche maßgeblich.

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3.1 Im WA 1 bzw. WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) bzw. drei Vollgeschosse (III) oberhalb der Oberkante-Rohfußboden des Erdgeschosses (EFH) zulässig. Zusätzlich ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es im Untergeschoss (UG, unterhalb der Oberkante-Rohfußboden des Erdgeschosses) liegt. In diesem Fall sind max. 3 Vollgeschosse (WA 1) bzw. 4 Vollgeschosse (WA 2) zulässig.



- 2.3.2 Im WA 1 ist eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Im WA 2 ist eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl erhöht sich im WA 1 bzw. WA 2 auf 0,8 bzw. 1,0, wenn im Untergeschoss ein Vollgeschoss ausgebildet ist.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 3.1.2 Im WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

- 3.1.3 Im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Niederrieden ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 4.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ein- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten.

- 4.3 Es ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederrieden in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens herzustellen.

- 4.4 Bei Stellplätzen und Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

5 Größe der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Je Einzelhaus muss die zugehörige private Grundstücksfläche mind. 450 m² und je Doppelhaushälfte mind. 350 m² betragen.

6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal drei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal neun Wohnungen zulässig.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 21 BauGB)

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

- 7.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

7.3 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung). Ist eine Versickerung nicht möglich, ist mittels technischer Lösungen, z. B. Zisternen eine geeignete Regenrückhaltung und zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal vorzunehmen. Die einschlägigen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung sind zu beachten.

7.5 Geh- und Fahrrecht

Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen sind jeweils zugunsten der Waldbewirtschaftung, Waldpflege der im Osten des Plangebiets festgesetzten Waldfläche zugehörigem Nutzerkreises zu belasten.

8 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Einzeldarstellungen hochstämmige Laubbäume der Arten- und Pflanzliste unter den textlichen Hinweisen Ziff. 1 III.1 der 1.,

2. Wuchsordnung oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte ist zulässig. Die Freiflächen sind mit einer autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Private Grundstücksflächen

8.2.1 Je angefangene 350 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden. Der festgesetzte Standort kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie der westlichen Erschließung verschoben werden

8.2.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

8.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf den öffentlichen Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

8.3.2 Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

8.3.3 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gelten flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich.

8.4.1 Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten ausnahmsweise nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich eine ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer (8.4.2).

- 8.4.2 Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativ-nachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- und bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden
- 8.4.3 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020). Dazu sind z. B. Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000 K) zu verwenden. Leuchtgehäuse sollen dicht sein, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C aufweisen. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt.
- 8.4.4 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. maximaler Außenreflexionsgrad von 15%, Glasscheiben mit speziellen Rasterfolie oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen, Verzicht auf klassische Über-Eck-Situationen, ungeteilte Glasscheiben nicht größer als 2,5 m²) (vgl. Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach und. Umweltpakt Bayern)
- 8.4.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch z. B. Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

9 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 29.165 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- 9.2 Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden, dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten, Flächen:
- 9.2.1 Ausgleichsfläche A: östlich an das geplante WA angrenzend, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, ca. 12.152 WP auf einer Fläche von ca. 1.519 m². Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit artenreichem Grünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Anlegen einer extensiven Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen (regionaltypische, altbewährte und hochstämmige Sorten) in Anlehnung an die Arten- und

Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1. in Abständen zueinander von 8 m bis 12 m. Der Bestand ist bei Abgängen durch Nachpflanzen zu sichern.

- Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zweimalige Mahd pro Jahr mit vollständiger Mähgutentfernung (Juli/September), im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschnitte.
- Düngemittel, Pestizideinsatz und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.2.2 Ausgleichsfläche B – Ortsrandeingrünung um das geplante WA, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, ca. 9.912 WP auf einer Fläche von ca. 1.416 m². Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Entwicklungsziel: freiwachsende Hecke als Ortsrandeingrünung

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Anpflanzen standortheimischer Sträucher in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1. zu einer freiwachsenden, mind. zweireihigen Hecke; aus der Artenliste sind insgesamt mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden. Pflanzabstand in der Reihe max. 2,5 m. Der Bestand ist bei Abgängen durch Nachpflanzen zu sichern.
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen auf den Freiflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr (Juli/September)
- Düngemittel, Pestizideinsatz und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.2.3 Ausgleichsfläche C – Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 369 und 370, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 1.412 m² mit 8.472 WP. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim

Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da die Gemeinde Niederrieden über diese Flächen keine Planungshoheit besitzt.

9.3 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft als ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

10 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1 Dachformen, Dachneigungen

10.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

10.1.2 Satteldach (SD) 30° bis 45°

10.1.3 Pultdach (PD) 5° bis 15°

- 10.1.4 Pultdach gegenläufig (PDgl.) 10° bis 30°
- 10.1.5 Zeltdach (ZD) 10° bis 20°
- 10.1.6 Walmdach (WD) 20° bis 40°
- 10.1.7 Krüppelwaldmach (KWD) 20° bis 40°
- 10.1.8 Flachdach (FD) 2° bis 4°
- 10.1.9 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
- 10.1.10 Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- 10.1.11 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.
- 10.1.12 Die Dachneigung von Nebenanlagen oder Garagen darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- 10.2 Dachaufbauten/Widerkehr
 - 10.2.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in einem Abstand von bis zu 0,5 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
 - 10.2.2 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
 - 10.2.3 Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.
 - 10.2.4 Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
 - 10.2.5 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,00 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten.
 - 10.2.6 Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen.
 - 10.2.7 Widerkehre sind zulässig. Die Dachneigung der Widerkehr muss der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Widerkehre sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 10.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung
 - 10.3.1 Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Großflächige Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker, Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

10.3.2 Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rotbraunen, grauen, anthraziten und schwarzen Farbtönen zulässig. Flachdächer sind hiervon abweichend mit einer Dachbegrünung und ohne Vorgabe der Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind zudem Bereiche von Anlagen nach § 10.2.1 vorliegender Satzung.

10.4 Einfriedungen

Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) und mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig. Die außerhalb der Einfriedung liegenden Grundstücksflächen sind mit einem Landschaftsrasen zu begrünen. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 10 cm herzustellen und dauerhaft zu sichern.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stätte der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Heiligengarten“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster | Holzbirne |
| - Salix caprea | Sal-Weide |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana Hasel
- Kornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rosa

Extensive Dachbegrünung

- Sedum album Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius Federnelke
- Sedum floriferum Fetthenne
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum "Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum „Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca Schillergras
- Reflexum Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga Steinnelke
- Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius Federnelke
- Thymus serpyllum Kriechender Thymian

2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch vorliegenden Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt u. a. auf folgenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Niederrieden im Gebiet der Gemeinde Pleß.

Ausgleichsfläche C: Teilfläche Flur-Nr. 369 und 370, Gemarkung Pless, Gemeinde Pless, ca. 1.412 m² mit 8.472 WP

Entwicklungsziel: Renaturierung des Baches sowie Entwicklung eines artenreiches Feuchtgrünlands

Entwicklungsmaßnahmen:

- Renaturierung des Baches durch Bepflanzung und Einrichtung von Störstellen
- Im Bereich der extensiven, artenreichen Wiesennutzung: Aushagerung und Extensivierung des Grünlands: Die Aushagerung der Bestandsfläche ist durch Aushagerungsmahd vorgesehen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts.
- extensive Mahd jährlich nicht vor dem 15.06., Abtransport des Mahdguts
- Verzicht auf künstliche Düngemittel und Pestizideinsatz
- Einrichtung von Flachmulden (max. 30 cm tief); Ermöglichung der Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen; Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen

3 Grenzabstand Pflanzungen

Art. 47 bis Art. 50 AGBGB sind zu beachten.

4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

5 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen 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. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde festgestellt, dass durch das Plangebiet Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehalts- oder Vorranggebiete sowie Starkregen- oder Sturzflutgefahrengelände nicht betroffen sind. Aufgrund der Hanglage wird dem Vorsorgegedanken Rechnung getragen, indem im Osten eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Ggf. kann in diesem Bereich eine Ableitungsmulde integriert werden. Die konkrete Ausgestaltung einer Hangwassermulde ist Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Situierung der Höhenlage der Erdgeschosse über dem natürlichen Gelände trägt der Gefahr vor Starkregen und oberflächlich abfließendem Wasser Rechnung. Weitere Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, verzögerten

Ableitung und zur Anlage von wasseraufnahmefähigen Grün- und Freiflächen wirken sich positiv auf die Minimierung der Auswirkungen von Starkregen aus.

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. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

Bei der Herstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sollen die folgenden DIN-Normen insbesondere zur Vermeidung von Rückstauereignissen beachtet werden: DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke in Verbindung mit DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 Rückstauverschlüsse für Gebäude Teil 1 sowie DIN EN 751 Dichtmittel für metallene Gewindeverbindungen.

6 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

7 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Stationäre Geräte (z. B. Wärmepumpen, Kühl-, Lüftungs- oder Heizungsanlagen)

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt. Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

8 Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften

Die den Festsetzungen der Planung genannten zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Boos, Fuggerstraße 3, 87737 Boos zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

9 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

10 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen etc.) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über natürlichem Gelände dauerhaft freizuhalten (RASt 06).

11 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich

Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

12 Brandschutz

Die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz und zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Heiligengarten“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler
Erster Bürgermeister

(Siegel)