



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Marktgemeinde Pöttmes erlässt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S.260), den

**Bebauungsplan Nr. 2
Augsburger Greppe – 5. Änderung**

als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Augsburgger Greppe gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

überarbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 16.03.2021, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die 5. Änderung des Bebauungsplanes bildet.

Die 5. Änderung wird nach § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Für die nicht im Änderungsbereich liegenden Flurstücke gilt weiterhin die Planzeichnung mit den Festsetzungen der Ursprungsfassung vom 28.08.1978 bzw. die Planzeichnungen und Festsetzungen der bisher durchgeführten 4 Änderungen.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze bzw. die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen fest.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.3 Garagen

Für Garagen gilt eine Wandhöhe von 3,0 m und eine Firsthöhe von 5,5 m. Als Bezugspunkt gilt der Fertig-Fußboden der Garage. Dieser darf die bestehe die Höhe an der Erschließungsstraße - gemessen Mitte Garage – um max. 0,1 m überschreiten.

Durch die Festlegung von Baugrenzen bzw. Umgrenzung für Garagen, Wand und Firsthöhen werden im Bebauungsplan für Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO abweichende Abstandsflächen definiert.

2.4 Dächer

Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 30° herzustellen. Zulässig sind rote, rot-braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

Für Garagen sind neben einem Satteldach auch ein Flachdach zulässig.

2.5 Höhenlage

Für das Hauptgebäude gilt eine max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von 426.00 m üNN

2.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen Holz- oder Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 1,25 m zulässig.

2.7 Grünordnung

Auf dem Baugrundstück sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen. Obstgehölze sind zulässig.

3 Hinweise

3.1 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Erschließungsstraßen bereits vorhanden.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgen durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Pöttmes.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

3.2 Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

3.3 Grundwasser / Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

3.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 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.

3.5 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

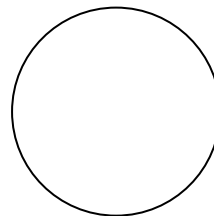
4 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Pöttmes

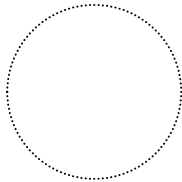
Pöttmes, den

.....
Mirko Ketz,
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 04.02.2021 gefasst und am 19.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Marktentwicklungsausschuss am gefasst.



Pöttmes, den

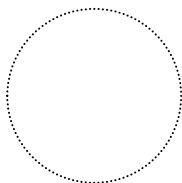
.....
Mirko Ketz, Erster Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Pöttmes, den

.....
Mirko Ketz, Erster Bürgermeister

TEIL C BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 2 Augsburg-Greppel entstammt dem Jahr 1979 und 1983 setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest. In den Jahren 1980 bis 1991 erfolgte die Erweiterung des Gebietes nach Nordwesten hin um weitere Baugrundstücke nördlich der Straße „zur Schanze“

Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 2 Augsburg-Greppel westlich der ST 2052 sind zu etwa 2/3 bebaut. Das für die 5. Änderung maßgebliche Flurstück 1845/31 im Zentrum des Bebauungsplangebietes zählt zu den noch unbebauten Grundstücken.



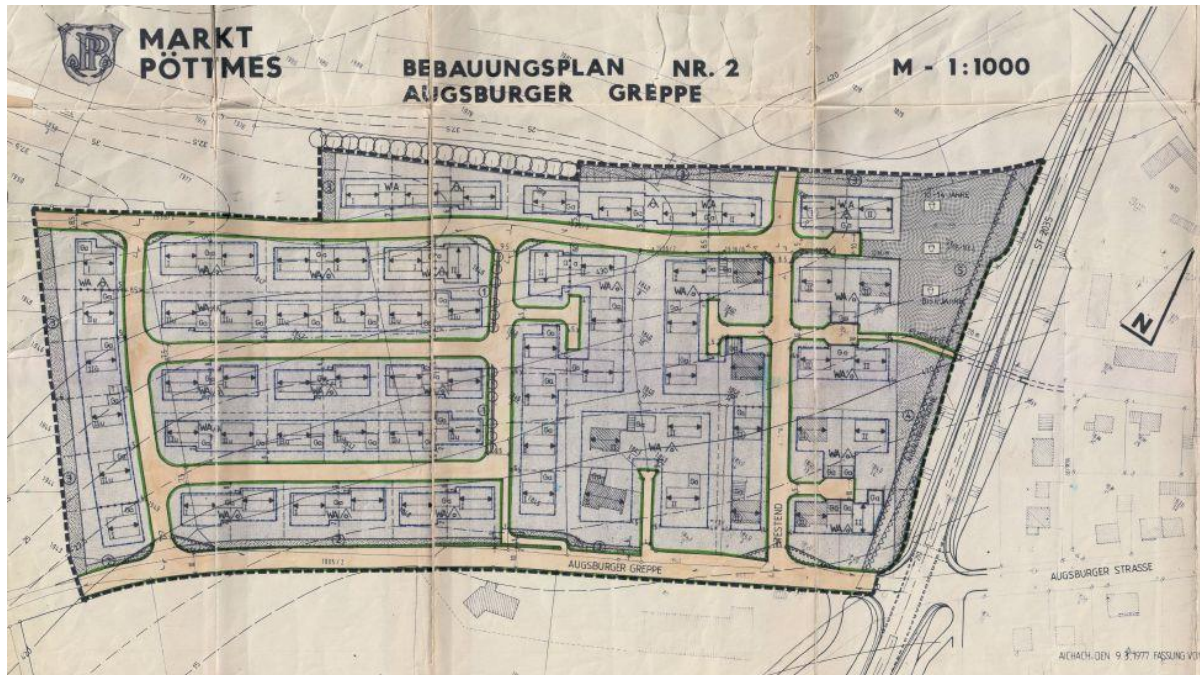
Luftbild 2018 © Bay. Vermessungsverwaltung

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes von 1979 sieht für den Änderungsbereich eine eingeschossige Bebauung in der offenen Bauweise vor. Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,3 festgesetzt. Für eingeschossigen Gebäude (zweites Geschoss im Dachraum) gilt eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,3.

Die Baugrenze setzt innerhalb der einzelnen Grundstücke einen engen Rahmen für die Lage der Gebäude.

Die Dächer der Wohngebäude wurden als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20 und 30° mit dunkelgetönter Bedachung festgesetzt; als Kniestockhöhe gelten 0,5 m.

Für Garagen und erdgeschossige Nebengebäude definiert der Bebauungsplan Flachdächer mit einer Neigung von max. 5°. Bei Einhaltung eines Grenzabstandes von 3 m können die Dächer auch analog der Hauptgebäude errichtet werden.



Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Ursprungsfassung von 1979

Für das Flurstück 1845/31 an der Straße „Römerfeld“ wurde im September 2020 beim Markt Pöttmes zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage eine Bauvoranfrage mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Dem Antrag lagen im wesentlichen folgenden Punkt zugrunde:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden und Osten
- Zwei Vollgeschosse
- Dachneigung von 20°

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Am Landratsamt Aichach-Friedberg wurde darauf hin ein Bauvoranfrage mit den Abweichungen von den Festsetzungen eingereicht. Mit Schreiben vom 14.12.2020 wurde den Antragstellern mitgeteilt, dass nach Art. 71 BayBO ein Vorbescheid nicht erteilt werden kann, da die Grundzüge der Planung berührt seien und damit die Voraussetzungen des § 31 BauGB für eine Ausnahme oder Befreiung nicht vorliegen.

Daraufhin haben die Antragsteller eine Änderung des Bebauungsplanes beim Markt Pöttmes beantragt. In seiner Sitzung am 04.02.2021 hat der Marktgemeinderat einer Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Gegenüber den bisherigen Regelungen kann im Bereich der 5. Änderung künftig ein vollwertiges zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 30° entstehen. Die Baugrenze wird entlang der Straße Römerfeld nach Norden hin verlängert. Diese berücksichtigt zum dortigen Erschließungsweg einen einheitlichen Abstand von 3 m. Nach Osten hin bleibt die Baugrenze dagegen unverändert mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 4 m bestehen. Die Errichtung der Garagen östlich des Hauptgebäudes definiert eine Umgrenzung für Garagen mit einem Meter Abstand zur Grundstücksgrenze.

Für den Änderungsbereich wird eine max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als Höhenlage für das Hauptgebäude definiert. Diese beträgt 426,00 m ü NN.

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,3 aus dem Ursprungsbebauungsplan hat weiterhin Bestand. Auf eine Geschossflächenzahl GFZ wird hingegen verzichtet.



Die bisher im Bebauungsplan vorgeschriebene Einfriedung wird modifiziert. Neben Holzzäunen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen auch Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,25 m ohne durchgängigen Sockel zulässig. An den weiteren Grundstücksgrenzen können auch Maschendrahtzäune verwendet werden.

Mit der 5. Änderung ermöglicht der Markt Pöttmes für das Flurstück eine zweigeschossige Bebauung zu. Damit lässt sich deutlich mehr und auch qualitativ hochwertiger Wohnraum auf dem betroffenen Flurstück umsetzen. Der Markt Pöttmes sieht die Änderung als sinnvolle vertikale Nachverdichtung und folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dies ist insbesondere dadurch gerechtfertigt, da westlich der Straße „Römerfeld“ sowie für das Baugrundstück nördlich des Änderungsbereiches und darüber hinaus im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes zweigeschossige Gebäude ohnehin zulässig sind. Die damit einhergehende Gebäudehöhe hat keinen Einfluss auf benachbarte Gebäude oder Baugrundstücke und fügt sich in das Wohngebiet ein. Dies begründet auch den Änderungsbereich ausschließlich für das Flurstück 1845/31.

Mit dem 01.02.2021 trat die Novellierung der Bay. Bauordnung in Kraft. Damit sind bzgl. der Abstandsflächen künftig die Giebelwände als eine „normale“ Wand auch bei Grenzgaragen zu berücksichtigen. Um mögliche Grenzgaragen auch mit Satteldach zu ermöglichen, wird nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO eine abweichende Abstandsflächen definiert.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wählt der Markt Pöttmes das Verfahren zur Innenentwicklung nach dem § 13a BauGB. Der Änderungsbereich erfüllt die dafür definierten Kriterien. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Der Änderungsbereich kann bereits baulich genutzt und ein Wohngebäude errichtet werden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG treten nicht ein. Minimierungsmaßnahmen über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus sind nicht erforderlich. Ebenso können für das Baugrundstück im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes artenschutzrechtliche Belange aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten unberücksichtigt bleiben.