## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Westlich Pater-Frey-Ring" PLANZEICHNUNG (Teil A) II=I+D SD DN 38° - 47° GRZ 0,4 GFZ 0,7 553/2 Pater-Frey-Ring WA 2 II=I+D SD DN 38° - 47° GRZ 0,4 DN 38° - 47° GFZ 0,7 GRZ 0,4 GFZ 0,7 <u>WA 7</u> WD, ZD 17° - 22° GRZ 0,4 GFZ 0,8 WD, ZD 17° - 22° GRZ 0,4 GFZ 0,8 II=I+D SD DN 38° - 47 GRZ 0,4 GFZ 0,7 II=I+D SD DN 38° - 47° GRZ 0,4 GFZ 0,7 SD DN 38° - 47° GRZ 0,4 GFZ 0,8 577/3 GE\* 1 GRZ 0,8; o WH max. 7,5 m EK: 54 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 39 dB(A)/m² nachts GE\* 2 GRZ 0,8; o WH max. 7,5 m EK 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts bestehende 20-kV-Kabelleitung Eggelstetter Str. 579/1 HINWEISLICHE DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHENERBRINGUNG ÜBER DAS ÖKOKONTO Ausgleichsfläche Neubruchfeld Flur-Nr. 387 und Flur-Nr. 391 Fläche: 0,4681 ha Ausgleichsmaßnahmen

Bestand aus dem Ökokonto der Gemeinde:

grasmücke sowie bestimmten Tagfaltern

Ausgleichsfläche in der Langemahd

Bestand aus dem Ökokonto der Gemeinde:

kleinflächige Rückzugsgebiete für Wildtiere,

und von Hecken umgebener Wildacker

Trittsteinbiotope zur Verbesserung der ökolo-

gischen Vielfalt in der ausgeräumten Feldflur

M = 1:2.000

Flur-Nr. 512

Fläche: 0,3743 ha

Ausgleichsmaßnahmen

Offenlandbereich als wichtiger Sonderstandort

am Rande des Auenkomplexes, Trittsteinbiotop

zur Verbesserung der Verbandstruktur zwischen

angrenzenden Magerstandorten, Magerrasen mit

im Randbereich, Förderung von Neuntöter, Dorn-

Rohbodenbereichen und dornenreichen Sträuchern

M = 1:2.000

Ausgleichsfläche Lechfeld

davon 3.888 m² bereits hergestellt,

davon 2.750 m² noch herzustellen

Trittsteinbiotop zur Verbesserung der Verbundstruktur

zwischen angrenzenden Benjeshecken, die wiederum

Anschluss an den Mühlbach haben; auf einer Teil-

innenliegend Sukzessionsfläche mit Altgrasflächen

Baum-Strauch-Hecke entlang Wiesenweg,

Flur-Nr. 787

Fläche: 0,6638 ha

Bereits hergestellt:

fläche Feldgehölz.

Noch herzustellen:

und Einzelgehölzen.

Ausgleichsmaßnahmen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## Gemeinde OBERNDORF AM LECH:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Westlich Pater-Frey-Ring" Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. d. Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geänd. durch Art. 1 G v. 11.06.2013), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, i.d.F. d. Bek. v. 23.01.1990, zuletzt geänd. durch Art. 2 G v. 11.06.2013), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998, zuletzt geänd. durch Art. 20 a (Art. 65 G v. 24.07.2012)), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO i.d.F. d. Bek. v. 14.08.2007, zuletzt geänd. (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013)) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG, i.d.F. d. Bek. v. 23.02.2011) folgenden

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

mit nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung:

### 1.0 Räumlicher Geltungsbereich 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung

2.0 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; 2.2 Im WA können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

mit reduzierten Geräuschemissionen 2.4 Im GE\* können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 3.0 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl gem. Planzeichnung

Geschossflächenzahl gem. Planzeichnung 3.3 Die zulässige Grundfläche im Wohngebiet darf maximal bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO

3.4 II = I+D max. Zahl der Vollgeschosse; das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß / zwingende Vorgabe) 3.6 Im WA 7 und 8 sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen. Im WA 6 sind maximal zwei

Vollgeschosse zu errichten 3.7 Im GE\* bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe TH (bei Flachdächern Gebäudehöhe) von 7,5 m auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließung. Maßgebend ist der Bereich der Zufahrt auf das jeweilige Grundstück.

## 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 ——— Baugrenze 4.2 /E\ Einzelhäuser

4.3 Doppelhäuser 4.4 Hausgruppen

offene Bauweise 4.6 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

von Bebauung freizuhaltende Fläche (Anbauverbot entlang Kr DON 38)

#### 5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind planungsrechtlich zulässige Einfahrten.

5.2 Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen, überdachten Stellplätzen ("Carports") oder etwaigen Nebengebäuden sind diese giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei müssen unmittelbar angrenzenden Nebenanlagen benachbarter Grundstücke die gleichen Dachneigungen aufzuweisen. Traufseitig darf nur bei einseitigem Grenzbau an die Grund-

5.3 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder ähnlichem so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen und Ortsbildes nicht gestört wird. 5.4 Max. eine Nebenanlage bis 15 m² und 2,5 m Firsthöhe ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Schutzzonen von Versorgungsanlagen / -leitungen, zulässig.

#### 6.0 Höhenentwicklung, Geländeverlauf 6.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 50 cm über, mindestens jedoch auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

Im GE\* sind hiervon Bereiche mit Verladerampen ausgenommen. 6.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abtragung max. 0,5 m über bzw. unter Gelände verändert werden. Auffüllungen sind großflächig anzugleichen.

7.0 Gestaltung der Gebäude, Dachform, Dachaufbauten im Wohngebiet WA 1 - 8 7.1 Für die Hauptgebäude der WA 1 - 6 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 38° und 47° zulässig. Für die Hauptgebäude der WA 7 und 8 sind Walm (WD)- und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung zwischen 17° und 22° zulässig. Die Gebäude im WA sind längsrechteckig auszurichten. Im WA 7 und WA 8 sind zudem quadratische Ausrichtungen zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten Farbtönen herzustellen. Untergeordnete Nebengebäude bis max. 20 m² Grundfläche und 3,0 m Höhe können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgeführt werden. Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen und mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach auszuführen. Die Dacheindeckung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen; untergeordnete Nebengebäude dürfen auch in anderer Dacheindeckung ausgeführt werden.

7.2 Die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude ist entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu führen. 7.3 Die max. Firsthöhe im WA 1 - 6 beträgt 9,0 m und im WA 7 und im WA 8 je10 m.

7.4 Der First ist immer mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Dachaufbauten Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bei Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 38° und 47° zulässig mit einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge. Die Tiefe der Zwerchhäuser darf max. 2,0 m betragen. Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen.

7.5 Garagen sind eingeschossig auszuführen. Firste von Nebengebäuden oder den Dachgeschossen der Garagen sind am Firstpunkt mind. 1,0 m tiefer als der First des Hauptdaches anzusetzen.

7.6 Die Höhe von Kniestöcken gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit UK Sparren darf 0,5 m nicht übersteigen Beim Ortgang sind max. 0,3 m, bei der Traufe max. 0,5 m Dachvorsprung zulässig. 7.7 Notwendige Dachaufbauten und technische Einrichtungen sind in die Dachgestaltung zu

integrieren. Dies gilt auch für technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie

## 8.1 Im WA sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. 8.2 Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze im Gewerbegebiet GE\* sind auf dem

#### jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die konkrete Anzahl und Anordnung der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

# 9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

10.1 Im WA 1 - 8 sind als Einfriedungen nur offene Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind 0,1 m über OK Randeinfassung herzustellen. 10.2 Im WA 1 - 8 sind entlang der Erschließungsstraße Einfriedungen aus senkrechten Latten

oder Stäbe herzustellen. Die Latten bzw. Stäbe sind vor den Stützen vorbeizuführen. 10.3 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune als Einfriedung zulässig. 10.4 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein mind. 5,5 m tiefer Vorplatz zu errichten, der nicht eingefriedet werden darf. 10.5 Im GE\* 1 und 2 sind als Einfriedungen nur offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von

Diese sind zu begrünen oder mit einer lockeren strukturierten Baum-/Strauchhecke (s. Artenlisten) zu hinterpflanzen.

10.6 Im GE\* sind schließbare Grundstückszufahrten mind. 5,0 m von der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante zurückversetzt anzuordnen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren.

11.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies hat nach Möglichkeit oberflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu erfolgen, z.B. in Pflanz- oder Rasenflächen. Die vorgesehene Entwässerung der Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von

Grundwasser sind unzulässig.

## 12.0 Immissionsschutz

12.1 Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (EK = immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), nicht überschreitet:

EK GE\* 1: 54 dB(A)/m<sup>2</sup> tags, 39 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts EK GE\* 2: 60 dB(A)/m² tags, 45 dB(A)/m² nachts 12.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Dazu ist bei Bauantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Emissionskontingente, die sich aus den festgesetzten

maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. 12.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel des Bebauungsplangebietes sowie der

immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergeben, an den

## 13.0 Grünordnung

13.1 zu begrünende Fläche

13.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (=Ausgleichsfläche)

13.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke 13.4 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

13.5 Private Grünfläche 13.6 Bäume und Sträucher zur pflanzen auf Privatgrund

umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen abzustellen.

13.7 Bei den in der Planzeichnung eingetragenen straßenraumwirksamen Baumpflanzungen auf Privatgrund ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu verwenden.

13.8 Im WA ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum zu pflanzen. 13.9 Im GE\* sind mind. 20 % der Fläche zu begrünen; pro 150 m² zu begrünende Fläche ist

mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist im GE\* je 100 m² Stellplatzfläche ein Laubbaum zu pflanzen. 13.10 Es sind überwiegend heimische Pflanzen zu verwenden.

Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. 13.12 Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien,

13.11 Notwendige Zugänge und Zufahrten von der Erschließungsstraße her sind von den

durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.

13.13 Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und als Puffer zwischen WA und GE\* sind entsprechend der planlichen Darstellung mit artenreichen. ungeschnittenen Gehölzen mit einzelnen Obstbäumen unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten herzustellen.

13.14 Bäume und Sträucher zu pflanzen in öffentlicher Grünfläche

13.15 In der öffentlichen Erschließungsfläche sind in den dafür vorgesehenen Pflanzflächen standortgerechte, großkronige Laubbäume unter besonderer Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenlisten zu pflanzen. Dabei ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu

Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche

13.16 Für die öffentlichen Grünflächen gelten folgende Artenlisten: Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen Acer campestre Baum-Hasel Corylus colurna Gewöhnliche Traubenkirsche Prunus padus Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Winter-Linde Tilia cordata

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern Hainbuche Carpinus betulus Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gemeine Hasel Corylus avellana Daphne mezereum Seidelbast Gemeines Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Salweide Salix caprea Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus Verkehrsflächen

#### verkehrsberuhigter Bereich Gehwegfläche

## Flächen für Versorgungsanlangen, Versorgungsleitungen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

bestehende Gasleitung inkl. Schutzstreifen beiderseits 2,50 m Die Leitungstrasse der bestehenden Gasleitungen inkl. eines Schutzstreifens von beidseitig 2.50 m zur Rohrachse darf nicht bebaut oder mit Bäumen

oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. □ Versorgungsfläche mit Trafostation 20 kV-Leitung inkl. Schutzstreifen beiderseits 1,0 m

Die Leitungstrasse der 20 kV-Leitung ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung

16.0 Sonstiges Maßkette

17.0 In-Kraft-Treten 17.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Teil C)

I. Zeichnerische Darstellung Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie

## II. <u>Planzeichen</u>

zusammen.

19 Bestehende Gebäude mögliche Bebauung

Grundstücksgrenzen mögliche Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer

Flurstücksnummern 561 Bestehende Bepflanzung  $\odot$ mögliche Bepflanzung des Straßenraums

Sichtdreieck

Telekommunikationsanlagen

## III. <u>Altablagerungen</u>, <u>Altstandorte und Altlastbereiche</u>: Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sind dem Wasserwirtschaftsamt im

Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

# Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf

Bodendenkmäler stößt. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Donau-Ries) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax. 08271-8157-50, mitgeteilt werden Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtige und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandenen Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres

Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abst. 1-2

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz 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

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; Email:

DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. V. Grundwasser

#### Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

VI. Niederschlagswasserversickerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFrei nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur 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. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser):

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht

auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden."

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat in der Sitzung vom 31.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich Pater-Frey-Ring" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen; der Beschluss wurde am 03.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberndorf, den 06.02.2012

#### **Hubert Eberle** Bürgermeister

Erstmalige öffentliche Auslegung Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat in der Sitzung vom 29.10.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.11.2012 ortsüblich

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen

Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.11.2012 bis 03.12.2012 im Rathaus in Oberndorf öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, am 05.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberndorf, den 06.11.2012

#### **Hubert Eberle** 1. Bürgermeister

Erstmalige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert werden, mit Schreiben vom 05.11.2012 um Stellungnahme gebeten.

## Hubert Eberle

## Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 25.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberndorf, den 04.03.2013

Oberndorf, den 06.11.2012

## **Hubert Eberle**

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat in der Sitzung vom 25.02.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen; der Beschluss wurde am 20.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2013 bis 26.04.2013 öffentlich ausgelegt. Auch die Ergebnisse der Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur vorliegenden Planung lagen zur Einsichtnahme

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 20.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberndorf, den 20.03.2013

#### **Hubert Eberle** 1. Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan tangiert werden, mit Schreiben vom 20.03.2013 um Stellungnahme gebeten.

## Oberndorf, den 20.03.2013

## **Hubert Eberle** 1. Bürgermeister

Der Gemeiderat der Gemeinde Oberndorf am Lech hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 29.04.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Oberndorf, den 06.05.2013

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)

wurde am 08.07.2013 vom Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf am Lech gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als

Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf

am Lech am 08.07.2013 gebilligt.

## Oberndorf, den 12.07.2013

Hubert Eberle

Hubert Eberle

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister <u>Bekanntmachung</u> Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am ...... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln an der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. Oberndorf, den .

Hubert Eberle Bürgermeister

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:25.000



Satzungsbeschluss

Auftraggeber: INGENIEURBÜRO GEMEINDE **OBERNDORF AM LECH** MARCUS KAMMER Florian-Wengenmayer-Str. 6 Eggelstetter Straße 3 86609 Donauwörth 86698 Oberndorf am Lech Tel. 09 06-70 91 928 Tel. 090 90-96 95-0

Fax. 09 06-70 91 946 Email. info@ib-kammer.de Donauwörth, den 25.09.2013

1:1.000

Oberndorf am Lech. den .



Gemarkung: Oberndorf am Lech

Die im Süden der Flur-Nummer

Sambucus nigra, Populus, Salix,

bestehende Baum- Strauch-Hecke wird

Es werden heimische, standortgerechte

Arten gewählt (z.B. Cornus sanguinea,

Der Nahrungs- und Rückzugsraum für

Vögel und Insekten in der ansonsten

eher strukturarmen Agrarlandschaft soll

M = 1:1.500

Fläche: 625,00 m<sup>2</sup>

Fraxinus excelsior).

erweitert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

nach Norden hin erweitert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Gemeinde OBERNDORF AM LECH:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Westlich Pater-Frey-Ring - 1. Änderung" Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung

2.0 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; 2.2 Im WA können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. 2.3 GbFI Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,

mit reduzierten Geräuschemissionen 2.5 Im GE können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gem. Planzeichnung

Geschossflächenzahl gem. Planzeichnung 3.3 Die zulässige Grundfläche im Wohngebiet darf maximal bis zu einer GRZ von 0,5

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO

max. Zahl der Vollgeschosse; das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß / zwingende Vorgabe) 3.6 Im WA 7 und 8 sind zwingend zwei Vollgeschosse herzustellen. In der GbFI sind

3.7 Im GE\* bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe TH (bei Flachdächern Gebäudehöhe) von 7,5 m auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließung. Maßgebend ist der Bereich der Zufahrt auf das jeweilige Grundstück.

4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze Einzelhäuser Doppelhäuser Hausgruppen offene Bauweise Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

von Bebauung freizuhaltende Fläche (Anbauverbot entlang Kr DON

5.0 Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind planungsrechtlich zulässige Einfahrten.

5.2 Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen, überdachten Stellplätzen ("Carports") oder etwaigen Nebengebäuden sind diese giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dabei müssen unmittelbar angrenzende Nebenanlagen benachbarter Grundstücke die gleichen Dachneigungen aufweisen. Traufseitig darf nur bei einseitigem Grenzbau an die Grundstücksgrenze gebaut werden. 5.3 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder

ähnlichem so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes 5.4 Max. eine Nebenanlage bis 15 m² und 2,5 m Firsthöhe ist auch auf den nicht

überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Schutzzonen von Versorgungsanlagen / -leitungen, zulässig.

6.0 Höhenentwicklung, Geländeverlauf

6.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 50 cm über, mindestens jedoch auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

Im GE\* sind hiervon Bereiche mit Verladerampen ausgenommen. 6.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abtragung max. 0,5 m über bzw. unter Gelände verändert werden. Auffüllungen sind großflächig anzugleichen.

7.0 Gestaltung der Gebäude, Dachform, Dachaufbauten im WA 1-8 und GbFI

7.1 Für die Hauptgebäude der WA 1 - 5 sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung

zwischen 38° und 47° zulässig. Für die Hauptgebäude der WA 7 und 8 sind Walm (WD)- und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung zwischen 17° und 22° zulässig. In der GbFI ist ein versetztes Pultdach (vPD) mit einer Dachneigung von 10° - 28°

zudem quadratische Ausrichtungen zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten Farbtönen herzustellen. Untergeordnete Nebengebäude bis max. 20 m² Grundfläche und 3,0 m Höhe können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgeführt werden. Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen und mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach auszuführen. Die Dacheindeckung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen; untergeordnete Nebengebäude dürfen auch in anderer Dacheindeckung

ausgeführt werden. Die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude ist entweder

parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu führen. 7.3 Die max. Firsthöhe im WA 1 - 5 und der GbFl beträgt 9,0 m und im WA 7 und im WA

7.4 Der First ist immer mittig über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bei Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 38° und 47° zulässig mit einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge. Die Tiefe der Zwerchhäuser darf max. 2,0 m betragen. Die

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen. 7.5 Garagen sind eingeschossig auszuführen. Firste von Nebengebäuden oder den Dachgeschossen der Garagen sind am Firstpunkt mind. 1,0 m tiefer als der First des

7.6 Die Höhe von Kniestöcken gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit UK Sparren darf 0,5 m nicht übersteigen.

Beim Ortgang sind max. 0,3 m, bei der Traufe max. 0,5 m Dachvorsprung zulässig. 7.7 Notwendige Dachaufbauten und technische Einrichtungen sind in die Dachgestaltung zu integrieren. Dies gilt auch für technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren.

8.1 Im WA sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück

8.2 Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze im Gewerbegebiet GE\* sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die konkrete Anzahl und Anordnung der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

9.0 Abstandsflächen

9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

10.1 Im WA sind als Einfriedungen nur offene Zäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedungen sind 0,1 m über OK Randeinfassung 10.2 lm WA sind entlang der Erschließungsstraße Einfriedungen aus senkrechten

Latten oder Stäben herzustellen. Die Latten bzw. Stäbe sind vor den Stützen 10.3 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune als Einfriedung

10.4 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein mind. 5,5 m tiefer Vorplatz zu

errichten, der nicht eingefriedet werden darf. 10.5 lm GE\* 1 und 2 sind als Einfriedungen nur offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Diese sind zu begrünen oder mit einer lockeren strukturierten Baum-/Strauchhecke (s. Artenlisten) zu hinterpflanzen. 10.6 Im GE\* sind schließbare Grundstückszufahrten mind. 5,0 m von der Gehweg- bzw.

Straßenhinterkante zurückversetzt anzuordnen.

11.0 Entwässerung von Niederschlagswasser

Grundwasser sind unzulässig.

11.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Dies hat nach Möglichkeit oberflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu erfolgen, z.B. in Pflanz- oder Rasenflächen. Die vorgesehene Entwässerung der Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist möglich. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von 12.0 Immissionsschutz

12.1 Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (EK = immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), nicht

EK GE\* 1: 54 dB(A)/m² tags, 39 dB(A)/m² nachts EK GE\* 2: 60 dB(A)/m² tags, 45 dB(A)/m² nachts

12.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Dazu ist bei Bauantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass Emissionskontingente, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. 12.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und

Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel des Bebauungsplangebietes sowie der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen abzustellen.

13.0 Grünordnung

zu begrünende Fläche

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (=Ausgleichsfläche)

13.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke

13.4 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Grünfläche

Bäume und Sträucher zur pflanzen auf Privatgrund

13.7 Bei den in der Planzeichnung eingetragenen straßenraumwirksamen

13.8 Im WA ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Baumpflanzungen auf Privatgrund ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu

13.9 Im GE\* sind mind. 20 % der Fläche zu begrünen; pro 150 m² zu begrünende Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist im GE\* je 100 m² Stellplatzfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

13.10 Es sind überwiegend heimische Pflanzen zu verwenden.

13.11 Notwendige Zugänge und Zufahrten von der Erschließungsstraße her sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

13.12 Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.

13.13 Die planlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und als Puffer zwischen WA und GE\* sind entsprechend der planlichen Darstellung mit

artenreichen, ungeschnittenen Gehölzen mit einzelnen Obstbäumen unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten herzustellen. 13.14 Bäume und Sträucher zu pflanzen in öffentlicher Grünfläche

 $\sim$ 13.15 In der öffentlichen Erschließungsfläche sind in den dafür vorgesehenen

Pflanzflächen standortgerechte, großkronige Laubbäume unter besonderer Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenlisten zu pflanzen. Dabei ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu verwenden.

Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche

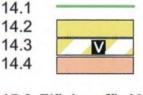
13.17 Für die öffentlichen Grünflächen gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen Feld-Ahorn Acer campestre Baum-Hasel Corylus colurna Gewöhnliche Traubenkirsche Prunus padus Sorbus aria Mehlbeere Sorbus aucuparia Eberesche Winter-Linde Tilia cordata Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern Carpinus betulus Cornus sanguinea Roter Hartriegel Gemeine Hasel Corylus avellana Seidelbast Daphne mezereum Gemeines Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa Schlehe Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Salix caprea Salweide Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

14.0 Verkehrsflächen



14.1 Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich Gehwegfläche

## 15.0 Flächen für Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

15.2 Die Leitungstrasse der bestehenden Gasleitungen inkl. eines Schutzstreifens von beidseitig 2,50 m zur Rohrachse darf nicht bebaut oder mit Bäumen oder tief

wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. 15.3 Versorgungsfläche mit Trafostation 15.4 ====== 20 kV-Leitung inkl. Schutzstreifen beiderseits 1,0 m 15.5 Die Leitungstrasse der 20 kV-Leitung ist von Bebauung sowie tief wurzelnder

16.0 Sonstiges

Bepflanzung frei zu halten.

17.0 In-Kraft-Treten

17.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs.

3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (Teil C)

Zeichnerische Darstellung

Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung

II. Planzeichen

Bestehende Gebäude mögliche Bebauung

Grundstücksgrenzen mögliche Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer

Flurstücksnummern Bestehende Bepflanzung

Sichtdreieck Telekommunikationsanlagen Telekommunikationsanlagen

III. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

mögliche Bepflanzung des Straßenraums

IV. Bodendenkmäler Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden , dass man

auf Bodendenkmäler stößt. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern,

Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehötde (LRA Donau-Ries) oder dem Bayer, Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax. 08271-8157-50, mittgeteilt werden. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbar Berechtigte eines

zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandenen Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden,

die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie

Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abst. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch

Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit Die aufgefundenen Gegenstände 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; Email:

DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

V. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

VI. Niederschlagswasserversickerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFrei nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur 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 Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser): "Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu

sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden."

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.2018 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Westlich Pater-Fray-Ring" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.08.2018 hat in der Zeit vom 05.09.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.08.2018 hat in der Zeit vom 05.09.2018 bis 04.10.2018 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 wurden die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2018 bis 18.12.2018 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2018 bis

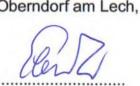
Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2019 als Satzung beschlossen.

Oberndorf am Lech, den ... 25. FEB. 2019

18.12.2018 öffentlich ausgelegt.



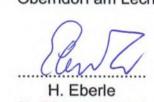
Ausgefertigt Oberndorf am Lech, den .... 2.5. FEB. 2019



H. Eberle (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am 06.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Oberndorf am Lech, den 06, MRZ, 2019



(1. Bürgermeister)





William Control of the Control of th S. Milyanta State Oberndorf 0 and 0-1 0

Satzungsbeschluss

Ingenieurbüro

Tel.: 0906/7091928

Fax: 0906/7091946

Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber: Gemeinde Oberndorf am Lech Eggelstetter Straße 3 86698 Oberndorf am Lech

1:1.000

Donauwörth, den 25.02.20 189 340 Oberndorf am Lech, den 25. FSB. 201

Eberle