

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
"Erweiterung in der Steige – 1. Änderung"
für den Bereich der Grundstücke der Gemarkung Kemnat
Fl. Nrn.: 679, 674 Teilfläche

Begründung – 2. Entwurf
Fassung vom 09.07.2018
mit redaktionellen Änderungen vom

Markt Burtenbach
Rathausgäßchen 1
89349 Burtenbach

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Art des Verfahrens
 - 1.3 Bebauungsplan - Vorentwurf
 - 1.4 Bebauungsplan - Entwurf
 - 1.5 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte
 - 2.3 Lage und Größe des Gebiets

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Beschaffenheit des Gebiets
 - 3.2 Baugrund
 - 3.3 Bestand innerhalb
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Bestand außerhalb
 - 3.6 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Planerisches Konzept

- 5 Art der baulichen Nutzung**

- 6 Erschließung**

- 7 Immissionsschutz**

- 8 Grünordnung/ Naturschutz**
 - 8.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

- 9 Ver- und Entsorgung**

- 10 Brandschutz**

- 11 Planungsstatistik**

- 12 Grundstücke im Geltungsbereich**

- 13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 14 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- 15 Verfasser**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 22.01.2018 den Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2018 bekannt gemacht.

1.2 **Art des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach wird nach **§ 13 Aufstellung der Bauleitpläne im Vereinfachten Verfahren in Verbindung mit §13a Abs. 1 und 2** des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Zur Anwendung kommt:

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

Abs. (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

Nr. 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet am nördlichen Ortsbereich von Kemnat. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 679 Gemarkung Kemnat. Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude mit Nebengebäuden bebaut. Der Markt Burtenbach konnte das Plangrundstück erwerben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 0,2325 ha und damit bei einer GRZ von 0,4 eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 0,090 ha auf. Die geplante Bebauung bleibt damit unter den im § 13a Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m².

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB für den Bebauungsplan gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

§ 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

(1) *Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

1. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und*
2. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

(2) *Im vereinfachten Verfahren kann*

1. *von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,*
2. *der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,*
3. *den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.*

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Im plangegenständlichen Verfahren wird festgelegt, dass

1. **von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird.**
2. **zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird.** Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. **zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird.**

(3) *Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*

1.3 Vorentwurf

von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

1.4 Entwurf

In der Sitzung vom 22.01.2018 beschloss der Marktrat, dem Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach in der Fassung vom 22.01.2018 lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Mai 2018 bis 18. Juni 2018 im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 2. Entwurf

In der Sitzung vom 09.07.2018 beschloss der Marktrat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach in der Fassung vom 09.07.2018 lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Burtenbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hatten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum 2. Entwurf Stellung zu nehmen.

1.6 Satzungsbeschluss

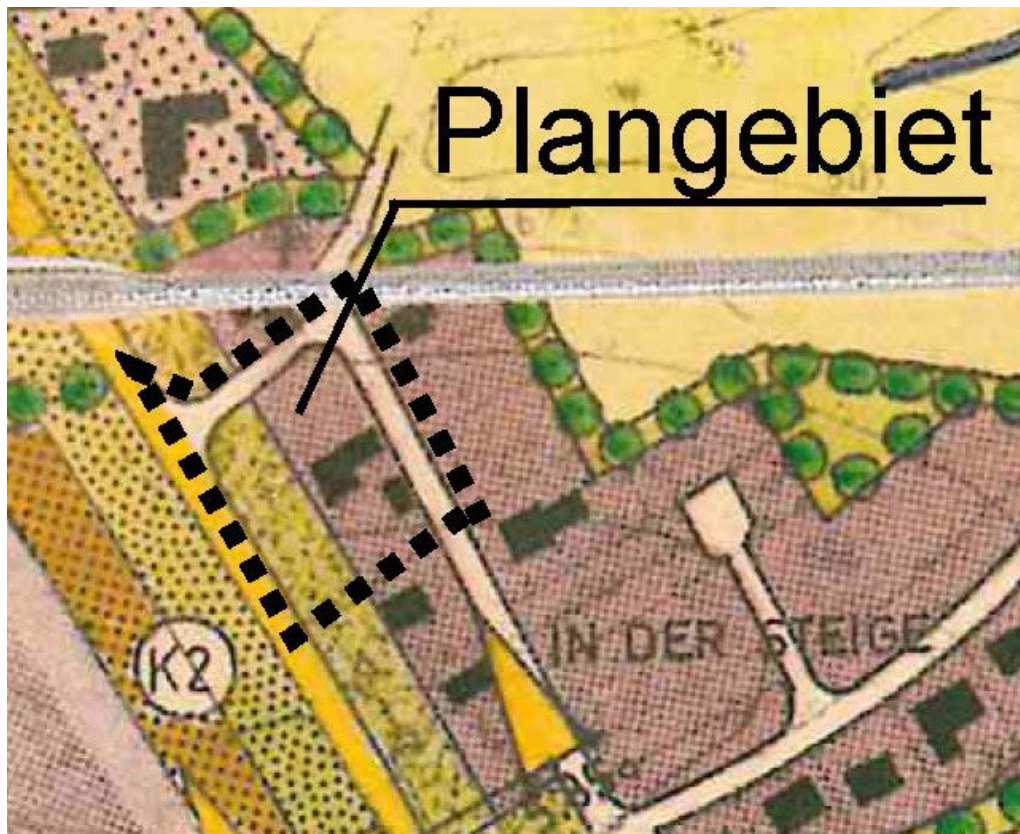
Der Marktrat des Marktes Burtenbach beschloss am den Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Markt Burtenbach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planbereich unmaßstäblich

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung" OT Kemnat des Marktes Burtenbach wird auf der Grundlage des "Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Burtenbach konnte das Plangrundstück mit der Fl. Nr. 679 erwerben. Es ist beabsichtigt das Grundstück Fl. Nr. 679 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.325 m² in drei Wohnbaugrundstücke aufzuteilen und diese bauwilligen aus dem Markt Burtenbach anzubieten.

Das Plangrundstück liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige" OT Kemnat des Marktes Burtenbach.

Es ist beabsichtigt, das plangegegenständliche Grundstück bauleitplanerisch so aufzuplanen, dass eine zeitgemäße und effiziente Bebauung möglich ist.

Bauverpflichtung

Bei der Veräußerung der Baugrundstücke wird in den Kaufvertrag eine entsprechende Bauverpflichtung mit aufgenommen um sicherzustellen, dass die Flächen auch tatsächlich in einem bestimmten Zeitraum auch bebaut und genutzt werden.

2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Wie dargelegt befindet sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Ortsbereichs, welches bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" OT Kemnat des Marktes Burtenbach überplant ist.

2.3 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Kemnat des Marktes Burtenbach, zwischen der Kemnater Str. und Am Junkersgarben.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3225 ha.



Luftbild mit Flurkarte unmaßstäblich

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Beschaffenheit des Gebietes

Topographie

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Kemnat des Marktes Burtenbach, östlich der Kemnater Str. und wird von Osten her von der Ortsstraße Am Junkersgarben erschlossen. Die plangegegenständliche Fläche weist ein leichtes bis mittleres Gefälle von Südwesten nach Nordosten von ca. 4,3 % auf.

3.2 Baugrund

Boden und Tragfähigkeit,

Im Plangebiet sind auf Grund der bekannten umliegenden Baugrundverhältnisse Lößlehmböden anzutreffen. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass der Untergrund eine mittlere Tragfähigkeit aufweist.

Grundwasser

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen.

3.3 Bestand innerhalb

Bei dem Plangrundstück der Fl. Nr. 679 handelt es sich um ein derzeit leerstehendes Anwesen welches mit einem Wohngebäude und diversen Nebengebäuden bebaut ist. Der Markt Burtenbach beabsichtigt die baulichen Anlagen auf dem Plangrundstück komplett abzubrechen.

3.4 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind bis auf die vor angesprochenen baulichen Anlagen keine weiteren Altlasten oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

3.5 Bestand außerhalb

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs und ist somit ringsum von Wohnbaugebieten umgeben. Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße GZ 25.

3.6 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: 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.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Je Wohngebäude ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt. Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu bauen. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen. Es sind Dach-

neigungen zwischen 15° - 48° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

4.1 Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,3225 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen	ca.	820,0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.325,0 m ²
Öffentliche Grünfläche bestand	ca.	80,0 m ²

5 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Ortsstraße Am Junkersgraben.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Von Außerhalb können Immissionen einwirken durch:

- Die westlich des Plangebiets unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße GZ 25. Der Abstand von der Straßenmitte bis zur westlichen Baugrenze beträgt ca. 18,0 m.

Es ist davon auszugehen, dass, trotz des geplanten Abstands von ca. 18,0 m der zur Straßenmitte nächstgelegenen Außenwand, der Orientierungswert der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV auf-

grund der gegebenen Straßenverkehrslärmbelastung auf das Plangebiet entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen zumindest zum Nachtzeitraum überschritten sind. Dbzgl. wurde das nachfolgend angeführte schalltechnische Gutachten erstellt.

7.1 Immissionsschutzgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Staatsstraße GZ 25 bewerten zu können, liegt folgende schalltechnische Untersuchung vor:

Das nachfolgende Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" – 1. Änderung, ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" – 1. Änderung der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0818-8374/02 Stand 18. 08 2018 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Die von der Kreisstraße GZ 25 im Plangeltungsbereich verursachte Lärmbelastung wurde untersucht. Dabei wurden eine Verkehrsbelastung auf Grundlage der Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2015 der nächstgelegenen Zählstellen angenommen.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. An den Rändern der Baufläche ergeben sich durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB in der Nacht. Somit ist von einer Überschreitung um bis zu 6 dB in der Nacht auszugehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, die gegenüber passiven grundsätzlich zu bevorzugen sind, wurden im Zusammenhang mit der Planung geprüft. Nach Abwägung der möglichen Maßnahmen wird kein aktiver Lärmschutz verwirklicht und es werden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden als Maßnahme eine Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den von der Kreisstraße abgewandten Fassadenseiten empfohlen. Ersatzweise oder ergänzend werden als passive Schallschutzmaßnahmen fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit südwestlicher Ausrichtung festgesetzt.

Darüber hinaus bestehen aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) keine besonderen Anforderungen, da das benötigte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1 durch moderne Bauteile allein schon aufgrund der Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt wird.

7.2 Wärmepumpenanlagen

Um Komplikationen hinsichtlich entstehender Schallemissionen beim Betrieb von Wärmepumpenanlagen zu vermeiden und entgegenzuwirken werden für die Abstände des Aufstellortes zur Nachbargrenze in Verbindung mit den gegebenen Geräuschemissionen von Luftwärmepumpen in der Satzung entsprechende Schalleistungspegel und Mindestabstände festgesetzt. Zudem ist zu beachten, dass Lärmrelevante Anlagenteile, wie z. B. Motoren, Ventilatoren, usw. nicht impuls- oder tonhaltig sein dürfen und entsprechend dem Stand der Lärmschutz- sowie Schwingungsisolierungstechnik auszuführen, einzubauen, zu betreiben und zu warten sind.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

8 Grünordnung/ Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zugrunde liegt. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Gründe bzw. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

8.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Das ca. 0,2325 ha umfassende Plangebiet ist ringsum von best. Wohnbebauungen umgeben. Das Höhenniveau bewegt sich in einem Bereich von ca. 535,5 m ü. NN bis ca. 532,50 m ü. NN. Das Gelände weist ein Gefälle mit ca. 4,3 % von Südwesten nach Nordosten auf.

Das Plangrundstück ist derzeit ungenutzt, auf ihm befindet sich derzeit ein Wohngebäude mit verschiedenen Nebengebäuden. Das Grundstück war auf Grund des brachliegenden Grundstücks von Wildwuchs überwuchert. Das Grundstück wurde bereits freigemacht und gerodet.

Aus Gründen des Artenschutzes sind ggf. weitere nicht vermeidbare Baumfällungen und Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 1. März) durchzuführen. Hierdurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Hinsichtlich der Begründung des Baugrundstücks sind in der Satzung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze, gemäß der Artenlisten, der Bebauungsplansatzung zu pflanzen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen zuzuleiten.

Der Markt Burtenbach besitzt im Ortsteil Kemnat ein funktionsfähiges Entwässerungssystem als Mischsystem. Die Schmutzwasserentwässerung für das plangegegenständliche Gebiet erfolgt über die bestehenden Kanäle in der Ortsstraße – Am Junkersgraben. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals ist gegeben.

Das Gesamtgrundstück ist bereits an das gemeindliche Entwässerungsnetz angeschlossen. Für die neu zu bildenden Grundstücke sind die erforderlichen Hausanschlüsse noch herzustellen.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN - Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser:

Die Oberflächenwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen zuzuleiten.

Der Markt Burtenbach besitzt in Kemnat ein funktionsfähiges Entwässerungssystem als Mischsystem. Die Entsorgung Oberflächenwässer für das plangegegenständliche Gebiet erfolgt über die bestehenden Kanäle in der Ortsstraße Am Junkersberg. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals ist gegeben.

Dennoch sollten, soweit die Möglichkeit besteht, Oberflächenwässer direkt in den Untergrund versickert werden

Da hinsichtlich der bekannten Baugrundverhältnisse eine Versickerung der Niederschlagswässer grundsätzlich nicht möglich ist, ist die Herstellung von Zisternen mit einem evtl. zusätzlichen Rückhaltevolumen, zur Entlastung des Kanalnetzes von Seiten des Marktes Burtenbach wünschenswert.

Sollten partiell dennoch geeignete Untergrundverhältnisse angetroffen werden, ist eine Versickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser der Einleitung in die Kanalisation vorzuziehen.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder-

schlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über das Wasserversorgungsnetz des gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerkes Burtenbach sichergestellt. In der Ortsstraße – Am Junkersgraben sind ausreichende Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von dem gemeindlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk Burtenbach durchgeführt. In der Ortsstraße – Am Junkersgraben sind die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten bereits vorhanden. Die erforderliche Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorzusehen.

Entlang der südlichen Grenze des Grundstücks der Fl. Nr. 679 verläuft eine unterirdische Stromleitung in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze

9.4 Bestehendes 20 KV Erdkabel und Wasserleitung an der Südseite des Grundstücks:

An der Südseite der Flur Nr. 679 verläuft eine Haupt-Wasserleitung vom Baugebiet „An der Kohlstatt“ unter der Straße GZ 1 hindurch im Abstand von ca. 1,50 Meter nördlich der Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 678. Dieses 20 KV Erdkabel und auch die unmittelbar danebenliegende Wasserleitung muss in der bisherigen Form und Trassenführung beibehalten werden. Über dieses Erdkabel erhält der nördliche Bereich von Kemnat mittels der Transformatorstation „An der Kohlstatt“ ihre Stromversorgung. Für dieses Erdkabel und die Hauptwasserleitung muss eine dingliche Sicherung mittels Grunddienstbarkeit erfolgen.

9.5 Telekommunikationseinrichtungen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bedarf der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, ist die Deutsche Telekom zu benachrichtigen.

10 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist auf Grund des bestehenden Hydrantennetzes des Marktes Burtenbach gesichert.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

11 Planungsstatistik

Flächen (ca. m²)

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,3225 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen	ca.	820,0 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.325,0 m ²
Öffentliche Grünfläche bestand	ca.	80,0 m ²

Wohneinheiten, Einwohner

- 3 II - geschossige Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen
- 3 Garage mit ca. 2 PKW-Stellplätze

12 Grundstücke im Bereich der Bebauungsplanänderung

Im Geltungsbereich des Baugebiets "Erweiterung an der Steige" 1. Änderung OT Kemnat des Marktes Burtenbach befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Kemnat):

Fl. Nr. 679

Fl. Nr. 674 Teilfläche

13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung A-Baudenkmäler, Hofgraben 4, 80539 München
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten
- 4 Firma Gemeinde Elektrizitäts- u. Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach
- 5 Herr Kreisheimatpfleger Stephan Uano, Bahnhofstraße 33, 89362 Offingen
- 6 Landratsamt Günzburg, Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
- 7 Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
- 8 Vermessungsamt Günzburg, Augsburgstr. 1, 89312 Günzburg
- 9 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach

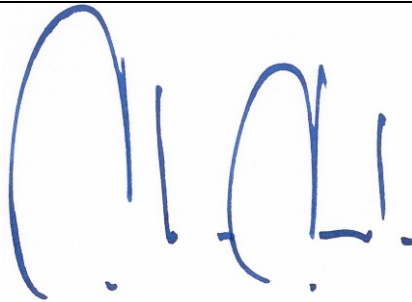
14 Bestandteile des Bebauungsplans "Erweiterung in der Steige – 1. Änderung"

Satzung	in der Fassung
	mit redaktionellen Änderungen vom
Begründung	in der Fassung
	mit redaktionellen Änderungen vom
Bebauungsplanzeichnung	in der Fassung
	mit redaktionellen Änderungen vom

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Erweiterung in der Steige" – 1. Änderung der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0818-8374/02 Stand 18. 08 2018 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

15 Unterschriften

Balzhausen, _____ Ausgefertigt am, _____



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister