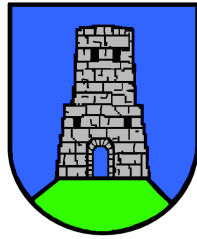


GEMEINDE LANGERRINGEN



BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 32

"WERTSTOFFHOF"

TEXTTEIL
(Vorentwurf)

Augsburg/Langerringen, den 11.04.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I, der geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO, Fassung v. 23.01.1990) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, den vorliegenden

Bebauungsplan Nr. 32 "Wertstoffhof"

in der Fassung vom __.__.2019 als

SATZUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet im Gemeindeteil Westerringen, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstückes 1458 der Gem. Langerringen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung samt Umweltbericht (folgt) in der Fassung vom __.__.2019

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung) mit der Zweckbestimmung 'Wertstoffhof' festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungsfläche Wertstoffhof dient der zum Betrieb (Sammeln von Abfällen und Grüngut) notwendigen Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie der Erschließung des Wertstoffhofes.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Betriebsgebäude mit Büro/Aufenthaltsraum
- Freiaufstellung sowie Überdachung von Wertstoffsammelbehältern
- Flächen mit Grundwasserabdichtung für die Sammlung von Problemabfällen
- Flächen für die Aufstellung der erforderlichen Press- und sonstigen Container
- Flächen zur Sammlung von Grüngut, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen

2. Bauweise und Gestaltung

Die Errichtung der Betriebsgebäude und Überdachungen ist innerhalb der festgesetzten Bauräume und erdgeschossiger Bauweise zulässig.

Als Dachform sind geneigte Dächer (Pult-/Satteldach) bis max. 15° Dachneigung oder Flachdächer (konstruktive Dachneigung bis 7°) zulässig.

3. Stellplätze, Einfriedungen

Stellplätze sind, wo mit dem Betriebsablauf vereinbar, mit wasserdurchlässiger Oberfläche anzulegen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Zufahrtsstraße bzw. des Feldweges ist ein mind. 3m breiter Grünstreifen mit Strauch und Baumpflanzungen als Eingrünung anzulegen.

Grünflächen sind mit einer autochthonen Landschaftsrasenmischung mit mind. 50% Kräuteranteil anzusäen. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln auf den Flächen ist unzulässig.

Pflanzgut

Für die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden.

Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten:

- luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar
- Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung und Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Nutzbarkeit des Geländes zu pflanzen.

Mindestqualitäten

Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3 mal verpflanzt, STU 12-14cm.

Sträucher:

- Hohe und mittelhohe Sträucher 2 mal verpflanzt und 60-80cm hoch.
- Niedrige Sträucher 2 mal verpflanzt und 30-40cm hoch.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

5. Ausgleichregelung (vorläufiger Ansatz)

Gesamtfläche:	ca. 4.000m ²
davon Grünflächen/nicht versiegelt:	ca. 1.000m ²
auszugleichende Eingriffsfläche:	ca. 3.000m ²

Die absehbare Versiegelung liegt über 0,35. Deshalb kommt Typ A für einen Versiegelungsgrad > 0,35 zur Anwendung

Innerhalb der Eingriffsfläche wird der Bestand folgendermaßen bewertet:

1. extensiv genutzte Flächen ohne Gehölzbestand ca. 2.200m²
Einstufung Kategorie 1 (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
2. Sukzessionsflächen, gehölzbestanden ca. 800m²
Einstufung 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Kategorie 1, Faktorspanne 0,3 bis 0,6, gewählt 0,40

-> Ausgleichsbedarf: 3.000 x 0,40 = 1.200m²

Aus der Bewertungsmatrix werden folgende Faktoren gewählt:

1. Typ A, Kategorie 1, Faktorspanne 0,3 bis 0,6, gewählt 0,50
-> Ausgleichsbedarf: $2.200\text{m}^2 \times 0,50 = 1.100\text{m}^2$
2. Typ A, Kategorie 2, Faktorspanne 0,8 bis 1,0, gewählt 0,90
-> Ausgleichsbedarf: $800\text{m}^2 \times 0,90 = 720\text{m}^2$

Die Einstufung erfolgt jeweils im mittleren Bereich der jeweiligen Faktorspanne. Eingriffsminimierend wirkt hierbei der Erhalt abschirmender Gehölzbestände im Norden, Süden und teilweise im Osten, eine Eingrünung nach Westen sowie eine teilweise wasserdurchlässige Bauweise der Lagerflächen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$1.100\text{m}^2 + 720\text{m}^2 = 1.820\text{m}^2$$

6. Wasserrecht, Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, soll unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, wo möglich, über belebte Bodenzonen versickert werden.

Die Errichtung von Zisternen ist zulässig.

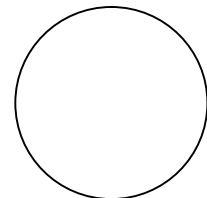
Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Langerringen, den __.__.2019



Dobler, 1. Bürgermeister

Hinweise

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es 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.

- **Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

- **Wasserrecht**

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 NWFreiV 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.

Es wird hingewiesen auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") sowie auf die folgenden Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752