

Bebauungsplan

Bahnfeld III im Ortsteil Erlingen

im Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch



bestehend aus

- A) Planzeichnung mit Legende
- B) Textlichen Festsetzungen
- C) Begründung
- D) Verfahrensvermerke

Meitingen, 26.07.2017

geändert, 18.10.2017

Satzungsbeschluss, 31.01.2018

Entwurfsverfasser:

**Markt Meitingen
Schloßstr. 2
86405 Meitingen**



Markt Meitingen

Bebauungsplan

"Bahnhof III"

im OT Erlingen



A) Planzeichnung
(M = 1:1000)

Meitingen, 26.07.2017
geändert, 18.10.2017
beschlossen, 31.01.2018

Dr. Higl
1. Bürgermeister



Nutzungsschablone Quartier 1 bis 6 und 8

WA	I+D II+D
0,3	0,6
o	

Nutzungsschablone Quartier 7

WA	I+D II+D
0,3	0,6
o	4 Wo

DFK-Stand: April 2017

Legende zu Planzeichnung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 GRZ - Grundflächenzahl höchstzulässig

0,6 GFZ - Geschossflächenzahl höchstzulässig

I+D 2 Vollgeschosse (VG) max. zulässig wobei das 2. VG im Dachraum liegen muss

II+D 2 Vollgeschosse (VG) max. zulässig wobei das 2. VG unterhalb des Dachraums liegen muss

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7 Nr. Quartier, unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise

○ offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

Erweitertes Baufenster für Garagen / Carports / Nebengebäude

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige öffentliche Straßen mit Zweckbestimmung (Art. 53 BayStrWG)

P Parkplatz öffentlich

Z Zufahrtsbereich öffentlich

○ Straßenbegleitgrün

6. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Hauptfirstrichtung als Empfehlung

4 Wo max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude

~5.0~ Vermaßung Baugrenzen/Baulinien

Ein- und Ausfahrt verbindlich

Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Flächen mit baulichem Schallschutz entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (§ 11 Abs. 3 Textteil der Satzung)

Kinderspielplatz

6. Sonstige Festsetzungen (Fortsetzung)

Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität - Transformatorenstation

Hinweise

neues Hauptgebäude

neues Nebengebäude

geplante Grundstücksgrenze

Markt Meitingen

Bebauungsplan

"Bahnhof III"

im OT Erlingen



- Legende - zur Planzeichnung

Meitingen, 26.07.2017
geändert, 18.10.2017
beschlossen, 31.01.2018

Dr. Figl
1. Bürgermeister





PRÄAMBEL

Der Markt Meitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a, 13 b und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan

„Bahnhof III“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhof III“ des Marktes Meitingen gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.07.2017, geändert durch Beschlussfassungen vom 18.10.2017, einschließlich Legende zur Planzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, den Verfahrensvermerken und der beigefügten Begründung, den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt beschlossenen Fassung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

A PLANZEICHNUNG

Die Bebauungsplanzeichnung hat nur zusammen mit den Textlichen Festsetzungen Gültigkeit.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (LEGENDE)

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Bebauungsplanzeichnung im M 1:1.000 in der Fassung vom 26.07.2017, geändert 18.10.2017
- den Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26.07.2017, geändert 18.10.2017

Beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom 26.07.2017, geändert 18.10.2017



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.
- (2) Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Wasser- und luftdurchlässige Flächen von Stauräumen vor Garagen und Carports sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen. Als Stauraum gilt dabei eine Grundstückstiefe von 5 m gemessen ab Grundstücksgrenze mit der Verkehrsanlage. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO 1990 ist ausgeschlossen.
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen.
- (3) Für die höhenmäßige Entwicklung gelten folgende Festsetzungen:

Wandhöhen

Wandhöhe maximal 4,10 m bei Hauptgebäuden (I+D) deren zweites Vollgeschoss im Dachraum liegt

Wandhöhe maximal 6,00 m bei Hauptgebäuden (II+D) deren zweites Vollgeschoss unterhalb des Dachraums liegt

Attikahöhe max. 6,40 m bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen und Flachdach

Firsthöhen

Firsthöhe max. 10,00 m bei Hauptgebäuden (I+D) deren zweites Vollgeschoss im Dachraum liegt

Firsthöhe max. 9,00 m bei Hauptgebäuden (II+D) deren zweites Vollgeschoss unterhalb des Dachraums liegt



Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhen gilt die Oberkante (OK) Rohboden des Erdgeschoss-Fußbodens. Die Wandhöhe wird bis zum verlängerten Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren gemessen. Die Attikahöhe wird bis zur OK des Wandabschlusses gemessen. Die Firsthöhe wird zur Oberkante der Dacheindeckung gemessen.

Bei einer Ausführung mit einem Pultdach, gilt die max. zulässige Firsthöhe des zugehörigen Gebäudetyps, als Wandhöhe für die Gebäudehochseite.

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Quartier 7 (siehe Planzeichnung) sind maximal vier Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Hauptgebäude und geschlossene oder offene Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ergänzenden Flächen für Nebenanlagen (siehe Planzeichnung "rote Umrandung") zulässig.

Garagen und Carports haben einen Abstand von 5,00 m zur Verkehrsanlage, die die Ein- und Ausfahrt vermittelt, einzuhalten.

Ein Vorspringen der Hauseingangsüberdachung über eine Baulinie oder Baugrenze ist als freitragende Konstruktion bis zu einer Länge von 1/5 der zugehörigen Hauswandlänge zulässig. Ergänzende Seitenelemente dürfen eine Baulinie oder Baugrenze bis max. 0,75 m überschreiten.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der ergänzenden Flächen für Nebenanlagen sind Nebengebäude unzulässig.

- (2) Das Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayer. Bauordnung findet auf Grundstücksseiten, deren überbaubare Fläche durch eine Baugrenze definiert ist, weiterhin Anwendung.

§ 5 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise entsprechend der Planzeichnung vom 26.07.2017, geändert am 18.10.2017.

§ 6 Gestaltung von Gebäuden

- (1) Hauptgebäude sind mit jeder Dachform zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
- (2) Die in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtungen gelten generell als Empfehlung.



- (3) Gauben und andere Dachaufbauten sind zulässig.

Zwerch- und Querhäuser sind bei Hauptgebäuden (I+D), an beiden Traufseiten zulässig.

Wandhöhe des Zwerch- oder Querhauses max. 5,50 m (Bezugspunkt OK Rohboden des Erdgeschosses bis zum verlängerten Schnittpunkt der Außenwand mit OK Sparren).

Die Länge des Zwerch- oder Querhauses darf vierzig Prozent der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

Das Zwerch- oder Querhaus ist mit einer Dachform, die dem Hauptgebäude entspricht abzuschließen. Die Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreiten.

- (4) Bei einer Ausführung der Dachhaut mit Ziegeln ist die Dachdeckung in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.

- (5) Bei der Bauausführung ist die DIN 4109-1:2016-07 (D) - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen, anzuwenden (vgl. auch § 11 Abs. 3 dieses Textteils).

Die in Bezug genommene DIN 4109-1:2016-07 (D) - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen – kann im Rathaus des Marktes Meitingen, Schloßstr. 2, 86405 Meitingen, Zimmer-Nr. 110, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

§ 7 Garagen (als Nebengebäude) und Nebenanlagen

- (1) Garagen sind nur mit Flachdach (Dachneigung < 10 Grad) zulässig. Eine extensive Begrünung des Flachdachs wird empfohlen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet oder überbaut werden. Stauräume und Zufahrten zu Garagen oder Carports sind wasserdurchlässig auszubilden.
- (2) Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung des 5-m-Bereichs nach § 5 Abs. 1 der GaStS.
- (3) Unbeschadet des Absatzes 2 gelten die einschlägigen Regelungen der Bayer. Bauordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 8 Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschossfußboden (OK Rohboden) darf max. 0,35 m über der, die Zufahrt vermittelnden Erschließungsstraße, liegen. Bezugspunkt ist OK Straßenhinterkante.

§ 9 Stellplätze

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Meitingen in der jeweils gültigen Fassung.



§ 10 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Obstgehölz einer regionaltypischen Sorte oder ein anderer großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen werden Festsetzungen und Empfehlungen zur Gestaltung und Pflege der nicht überbauten Grundstücksflächen, zu Pflanzgeboten, zur Dachbegrünung, zur Pflege und zur Bodenbefestigung getroffen (vgl. § 10 Abs. 1 und 3 bis 6 dieser Satzung).

(3) Begrünung von überdachten Stellplätzen, Flachdächern

Für Garagen und Carports die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, wird eine extensive Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) empfohlen. Das Flachdach ist konstruktiv entsprechend auszubilden.

(4) Pflege / Unterhaltung

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 zu erfolgen und sind in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

(5) Bodenbefestigung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Stauräume vor den Garagen bzw. Carports sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

(6) Oberboden

Anfallender Oberboden ist soweit als möglich wieder zu verwenden. Er ist bis zur Wiederverwendung sachgerecht zwischen zu lagern.



(7) Ortsrandeingrünung

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung, auf der Ostseite des Lärmschutzwalls, wird vom Markt Meitingen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste angelegt und dauerhaft erhalten:

Bäume - I. Wuchsklasse:

Stieleiche - Quercus robur

Rotbuche - Fagus sylvatica

Winterlinde - Tilia cordata

Gemeine Esche - Fraxinus exelsior

Sandbirke - Betula pendula

Sträucher:

Haselnuß - Corylus avellana

Gemeiner Hartriegel - Cornus sanguinea

Weißdorn - Crataegus monogyna

Weißdorn - Crataegus oxyacantha

Schlehe - Prunus spinosa

Heckenkirsche - Linicera xylosteum

Liguster - Ligustrum vulgare

Faulbaum - Rhamnus frangula

Kreuzdorn - Rhamnus catharticus

Pfaffenhütchen - Euonymus europaea

Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Gehölzpflanzungen sind mind. 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m auf der gesamten Länge der Ortsrandeingrünung vorzunehmen. Die dazwischenliegenden Flächen werden als Wiesen- bzw. Gehölzsaum mit 1 – 2maliger Mahd pro Jahr, bei Abtransport des Mähgutes und Düngungsverzicht, festgesetzt.

§ 11 Immissionsschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

- (1) Zum Schutz gegen schädliche Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs ist der im Bebauungsplan im Osten festgesetzte Schallschutzwall mit einer Höhe $h = 4$ m über Gelände zu errichten.
- (2) Der Lärmschutzwall ist auf der, gegen Osten gerichteten Seite, entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des § 10 Abs. 7 dieses Textteils - Ortsrandeingrünung - zu bepflanzen. Bäume sind nur im unteren Drittel des Walls zu pflanzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

- (3) Auf den Baugrundstücken, die als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, gilt:

Die Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen dienen, sind vorzugsweise auf die Westseite zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer), die einer Ver-



B) Textliche Festsetzungen

kehrslärbelastung von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, mit einer fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume bzw. Wohnungen über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 45 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

Die Außenbauteile schützenswerter Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07 (D) - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen von

mindestens 35 dB(A) an der Nord-, Süd- und Ostfassade aufweisen.

Die in Bezug genommene DIN 4109-1:2016-07 (D) - Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen – kann im Rathaus des Marktes Meitingen, Schloßstr. 2, 86405 Meitingen, Zimmer-Nr. 110, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

§ 12 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Energie und Telekommunikation sind im Geltungsbereich unterirdisch zu führen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Meitingen, 26.07.2017
geändert, 18.10.2017
beschlossen, 31.01.2018



Markt Meitingen

Dr. Higl
1. Bürgermeister

Hinweise

(1) Denkmalschutz

Archäologische Funde sind meldepflichtig nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Augsburg) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten, Tel. 08271 815738, Fax 08271 815750, mitgeteilt werden.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 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.

(2) **Immissionen - Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke auftreten können, als üblicherweise mit dem ländlichen Wohnen vereinbar, hinzunehmen.



C Begründung

1 Anlass der Planung

Innerhalb des gesamten Hoheitsbereichs des Marktes Meitingen besteht eine enorme Nachfrage zu allen Formen der Wohnnutzung. In der gemeindlichen Bewerberdatei sind aktuell 270 Interessenten zu Grundstücken mit einer Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung geführt.

In den letzten 5 Jahren konnten derartige Nachfragen über kommunale Angebote nur eingeschränkt bedient werden. Im Ortsteil Ostendorf füllt sich gerade der letzte Bauabschnitt des Baugebiets Alpspitzring, in Erlingen sind nahezu alle Bauvorhaben im Baugebiet "Südlich der Gemeindestraße Am Krautfeld" realisiert.

Im gleichen Zeitraum sind im Kernort Meitingen 143 Eigentums- bzw. Mietwohnungen in innerörtlicher Nachverdichtungslage entstanden. Im Ortsteil Erlingen befinden sich aktuell zwei Wohnanlagen mit insgesamt 21 Wohnungen im Bau.

Die Aufplanung und unmittelbare Realisierung der Bebauung des geplanten Gebiets soll kurzfristig zu einer merklichen Entspannung der Nachfrage auf dem privaten Bauherrenmarkt beitragen. Damit wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB Rechnung getragen werden.

2 Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB über die Regelung des § 13 b in das BauGB aufgenommen worden.

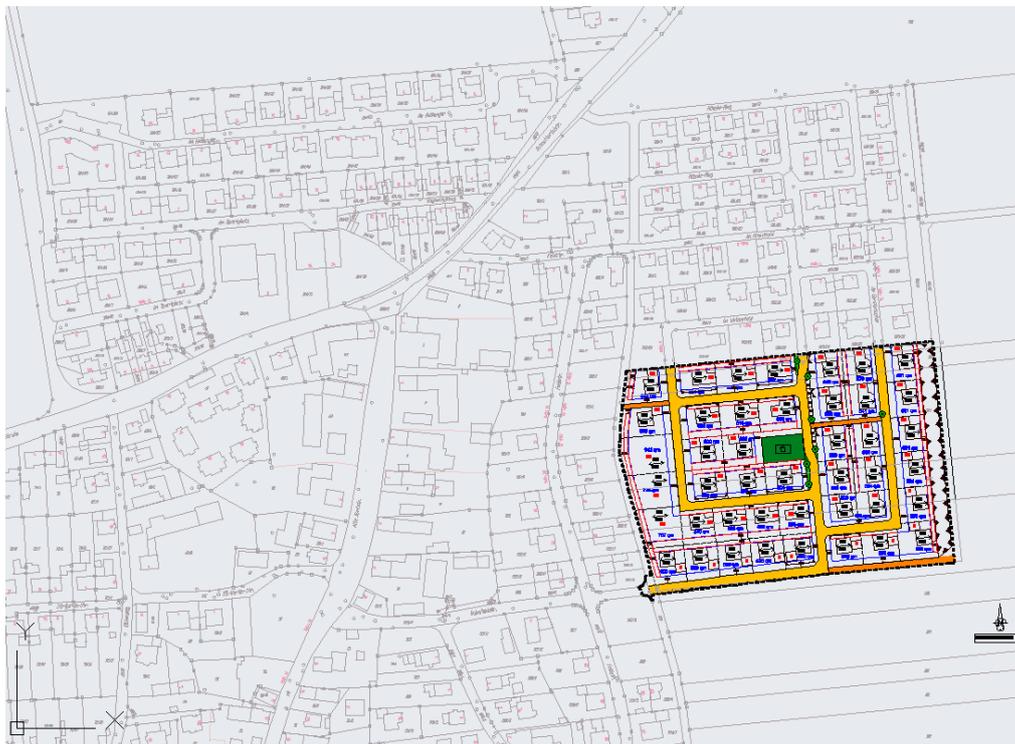
Nach der neuen Regelung kann das beschleunigte Verfahren auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, angewandt werden.

Der Planbereich schließt im Norden an den bebauten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Gemeindestraße Am Krautfeld" und im Westen an die bebaute Innerortslage des Ortsteils Erlingen an der Feldstraße an.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Voraussetzungen zur Verfahrensführung nach § 13 b BauGB sind erfüllt.



Lage des Bebauungsplangebiets zur Innerortsbebauung

Die Flächenstatistik zum Bebauungsplanumgriff:

	in qm	Anteil in
Bauflächen	25.663	79,57%
Verkehrsflächen	4.528	14,04%
Wegeflächen	607	1,88%
Wallfläche	1.453	4,51%
	32.251	100,00%

Die Gesamtfläche der Baugrundstücke (Bauflächen) bildet die Basis zur Bemessung der maßgeblichen Grundfläche. Die GRZ wird mit der Wertezahl 0,3 für alle Bauflächen festgesetzt; dies ergibt eine Grundfläche von ca. 7.700 m². Die Grundflächenvorgabe von weniger als 10.000 m² für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ist erfüllt.

3 Beschreibung des Planbereichs

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung, er hat eine Fläche von ca. 32.251 m² (ca. 3,22 ha). Der Geltungsbereich umfasst die Gesamtflächen der Fl.Nrn. 303/27 und 308/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 305, 306 und 307; alle Gemarkung Erlingen.



3.2 Lage und umliegende Strukturen

Der Geltungsbereich befindet sich am östlich Ortsrand des Ortsteiles Erlingen (ca. 2 km südwestlich des Zentrums von Meitingen, weniger als 1 km vom Bahnhof Herbertshofen).

An den Bauungsplanumgriff grenzen an, im

- Norden die Wohnbebauung entlang der Gemeindestraßen "Am Gerstenacker", "Am Weizenacker", "Am Krautfeld" und "Rössle-Ring",
- Westen die Innerortsbebauung an der Gemeindestraße "Feldstraße",
- Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Baugebiet ist über die verlängerte Feld- und Bahnfeldstraße an die Ortsmitte Erlingens angebunden. In zentraler Lage befindet sich dort das "Haus der Kinder" mit drei Kindergartengruppen und einer Kinderkrippengruppe.

Die umgebende Bebauung ist insgesamt durch Wohnnutzung in Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. drei Wohneinheiten geprägt.

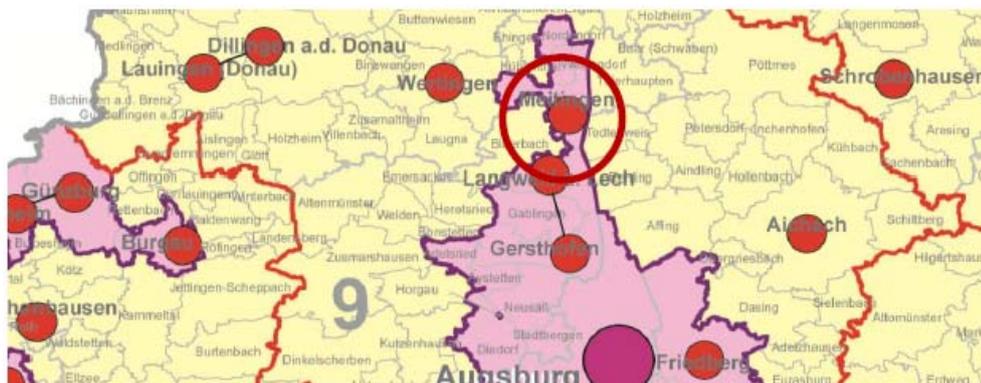
4 Übergeordnete Planungen

Der Markt Meitingen liegt zwischen Augsburg und Donauwörth und gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 9 (Augsburg) an. Der Regionalplan der Region Augsburg (9) klassifiziert Meitingen als mögliches Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Augsburg.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Wesentliche Ziele und Grundsätze sind u.a. die Folgenden:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...] (LEP 2013 1.1.3 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 2013 3.2 (Z))



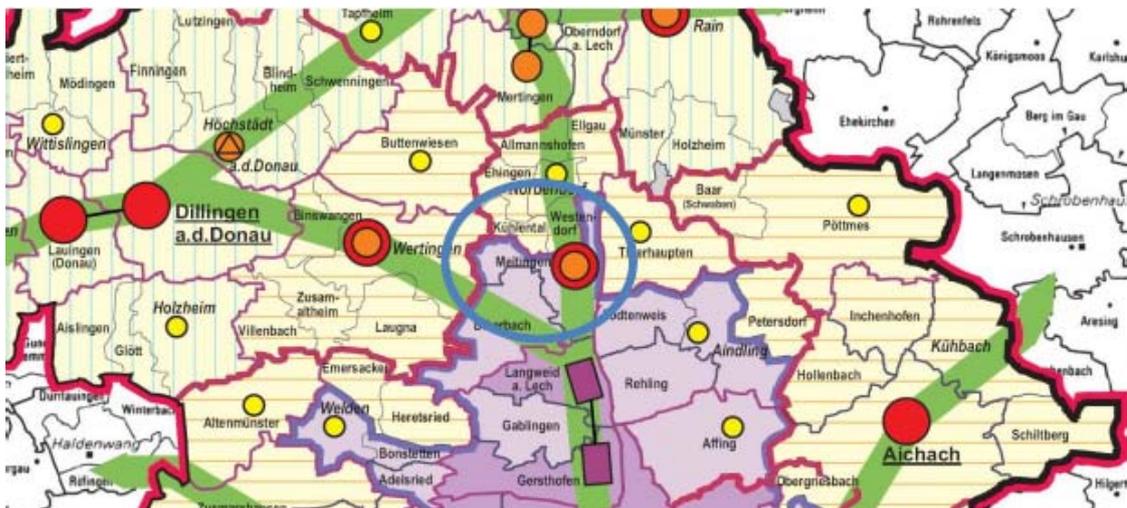
Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2013 – Anhang 2 - Strukturkarte



4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Wesentliche Ziele und sind u.a. die Folgenden:

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig, Siedlungsbranchen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))



Ausschnitt a. d. Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 1 – Raumstruktur

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen

Entwicklungsgebot - § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Meitingen, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg, Nr. 501-610-17 vom 17.09.2001, als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung dessen, dass der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt, als entwickelt anzusehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird u.a. folgenden Belangen Rechnung getragen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit



mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Planbereich

Erforderlichkeit - § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Wie bereits beschrieben, ist der Markt Meitingen im Landesentwicklungsprogramm als mögliches Mittelzentrum, in der Mitte der Entwicklungsachse Augsburg-Donauwörth, ausgewiesen. Der Kernort Meitingen ist in seiner baulichen Entwicklung, insbesondere bei der Ausweisung von Wohnquartieren, durch Verkehrsadern (Straße und Schiene) sowie die vorhandenen Freileitungen der Energieversorgung, stark eingeschränkt. Mögliche Wohnbauflächen im Kernort würden den Sprung "über die Bahn" erfordern; diese Maßnahme ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu favorisieren. Die Entwicklung von zusammenhängenden Wohnbaugebieten kann sich damit zwangsläufig nur in den Ortsteilen vollziehen.

Nutzung erneuerbarer Energien - § 1 Abs. 6 Nr. 7 Lit. f) BauGB

vgl. Abschnitt 13 dieser Begründung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - § 1a Abs. 2 BauGB

Auf der Grundlage der Digitalen Flurkarte sind die unbebauten bzw. untergeordnet bebauten, aber zum Wohnen baulich nutzbaren Grundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB) und in Bebauungsplangebieten ermittelt worden. Die Flächen befinden nahezu gänzlich in privatem Eigentum.

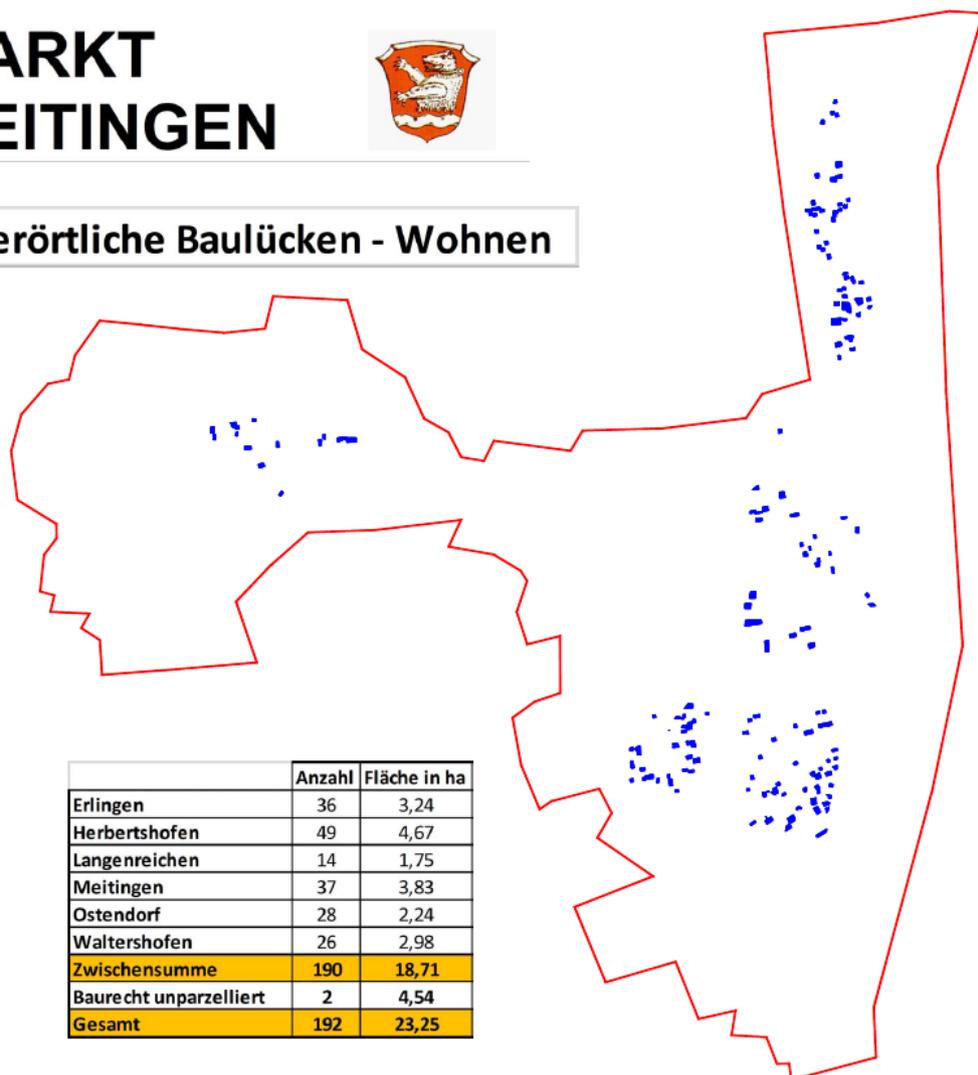


Landesweit besteht eine außerordentlich hohe Nachfrage an Wohnnutzungen. Dieser Trend wird auch durch die aktuellen Bewerberzahlen (270) zur Eigenheimnutzung beim Markt Meitingen bestätigt. Im Bereich des Eigentums- und Mietwohnungsbaus konnte die Nachfrage in den letzten 5 Jahren durch innerörtliche Nachverdichtungen in den Ortsteilen Erlingen, Herbertshofen und Meitingen durch Baumaßnahmen von Privat und der Wohnungsbau GmbH Meitingen mit einem Genehmigungsumfang von annähernd 200 Wohnungen bedient werden. Die Aktivierung innerörtlicher Baulücken zur Schaffung von eigengenutzten Einzel- oder Doppelhäusern scheitert an der mangelnden Verkaufsbereitschaft.

MARKT MEITINGEN



Innerörtliche Baulücken - Wohnen



	Anzahl	Fläche in ha
Erlingen	36	3,24
Herbertshofen	49	4,67
Langenreichen	14	1,75
Meitingen	37	3,83
Ostendorf	28	2,24
Waltershofen	26	2,98
Zwischensumme	190	18,71
Baurecht unparzelliert	2	4,54
Gesamt	192	23,25

Im Verhältnis zur Nachfrage kann der Bestand an Baulücken den derzeitigen Marktbedarf allein auch nicht bedienen. Somit bleibt als kurzfristige Entspannungsmaßnahme nur die Ausweisung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.



5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Bebauungsplangebiets steht im Eigentum des Marktes Meitingen. Die Baugrundstücke werden vorrangig an Privatpersonen zur Realisierung einer Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit einer Bauverpflichtung veräußert.

6 Ziele der Planung, Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ziele

Siedlungs- und Ortsteilcharakteristik

Erlingen liegt westlich von Herbertshofen und ist sowohl durch die Bahntrasse als auch durch einen ca. 350 m breiten landwirtschaftlich genutzten Korridor getrennt.

Der Ortsteil liegt somit wie eine Wohninsel umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der alte Dorfkern ist deutlich ablesbar und prägt nach wie vor den städtebaulichen Maßstab des Ortsbildes. Östlich und westlich dieses dörflichen Ortskerns sind neue Wohngebiete entstanden, weitgehend als kleinteilige Einfamilienhausstruktur.

An Gemeinbedarfseinrichtungen verfügt Erlingen über Kindergarten und -krippe, Kapelle, Friedhof und Feuerwehrhaus. Eine größere zusammenhängende Fläche für Sportanlagen liegt am nord-westlichen Ortsrand.

Die Alte Dorfstraße in Weiterführung über die Schmuttertalsstraße und als Gemeindeverbindungsstraße verbindet Erlingen direkt mit dem Kernort Meitingen. Über die Zollhausstraße und weiterführende Gemeindeverbindungsstraße ist Erlingen verkehrsgünstig an den Anschlusspunkt Biberbach der vierspurigen Bundesstraße 2 angeschlossen.

Über die Herbertshofener Str. ist Erlingen ebenso direkt an Herbertshofen und dabei insbesondere an den Bahnhof von Herbertshofen angebunden.

Erlingen hat derzeit zu allen Seiten definierte Ortsränder, ohne größere Tendenzen zur Ausfransung und Zersiedlung an diesen Rändern. Die kompakte dörflich geprägte Wohninsel, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen bestimmt die städtebauliche Typologie von Erlingen und damit den individuellen Ortsbildcharakter.

Generelle Planungsziele der Ortsentwicklung (Flächennutzungsplan)

Folgende übergeordnete Ziele werden für den Markt Meitingen angestrebt:

- Erhalt der charakteristischen und ortstypischen Siedlungsstruktur der einzelnen Ortsteile
- Möglichst gleichmäßige und konstante Bevölkerungszunahme mit ca. 1,5% Einwohnerzuwachs pro Jahr. Keine Wachstumsschübe in der Entwicklung.
- Ausweisung von Neubaufächen verteilt auf alle Ortsteile, entsprechend ihrer Größe, Bedeutung und Erweiterungskapazität
- Ausweisung von Neubaufächen für Wohnen in den Ortsteilen vorrangig zur Eigenvorsorge.



Spezielle Planungsziele der Ortsteile

- Erhalt der ortstypischen Siedlungsstrukturen mit ihren individuellen Ortsbildern
- Verbesserung der Ortsränder durch Wohnbauarrondierung oder Grün- und Freiflächengestaltung
- Mögliche Umstrukturierung der Dorfkerne mit behutsamer Nachverdichtung

Beabsichtigtes Nutzungsgefüge des Ortsteils Erlingen

Erlingen soll in seiner Grundstruktur als überwiegendes Wohngebiet erhalten bleiben und in dieser Funktion gestärkt werden. Ausweisungen von neuen Wohnbauflächen sind nach Osten in Richtung Herbertshofen sinnvoll.

Die direkte Verbindung über die Herbertshofener Straße sowie der Bahnhaltepunkt mit Erweiterung der P+R Flächen begründen diese Ausrichtung. Ein 150-200 m breiter Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche soll die Ortsteile untereinander gliedern und ein Zusammenwachsen der Ortsteile verhindern.

6.2 Planungskonzept

Nutzung

Das Planungskonzept des Bebauungsplans besteht vorrangig in einem Angebot von Wohnbauflächen zur Realisierung privater Eigenheimnutzung in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung. Auf den größeren Baugrundstücken im Westen ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht. Die Anzahl der Wohneinheiten wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl auf max. 4 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Verkehr

Der Planbereich bindet an die bestehende Gemeindestraße Feldstraße mit einer Ostwest ausgerichteten Hauptachse der Erschließung an. Diese Verkehrsführung ermöglicht während der Bauphase eine Verteilung des Verkehrs auf das innerörtliche Straßennetz und Vermeidung einer ausschließlichen Beeinträchtigung der nördlichen Bauabschnitte.

Mit Abschluss der Erschließungsarbeiten schließt sich unter Fortführung der bereits begonnenen Straßenzüge die Vernetzung der Verkehrsflächen und wird zu einer Verteilung der Verkehrsströme beitragen.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen des Absatzes 2 sollen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 im Einzelfall zugelassen werden. Den Maßstab der ausnahmsweisen Zulässigkeit bildet dabei die Vereinbarkeit des Störgrads dieser Nutzung mit dem Schutzanspruch den die Wohnnutzer üblicherweise in einem WA erwarten können.



7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) baulicher Anlagen je Grundstück sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Wand- und Firsthöhen entsprechend des zugelassenen Gebäudetyps.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 und der weitergehenden Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wurde eine zusätzliche Erleichterung bzgl. der Anrechnung von wasser- und luftdurchlässige Flächen von Stauräumen vor Garagen und Carports eingeräumt. Diese Erleichterung erscheint für das Ortsbild als noch vertretbar; für darüber hinausgehende Erleichterungen ergeben sich unter dem Minimierungsgebot der Versiegelung keine Anhaltspunkte. Daher wird auch die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausgeschlossen.

Die festgesetzte GRZ liegt unterhalb der zulässigen Obergrenzen von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die festgesetzte GFZ wird auf 0,6 begrenzt. Diese Wertezahl bildet die gewünschte max. zweigeschossige Bebauung in Form von I+D- bzw. II+D-Gebäuden ab.

Die gewählten Wand- und Firsthöhen entsprechen der allgemeinen und überwiegenden Bauform der festgesetzten Gebäudetypen. Insbesondere beim I+D-Gebäude wird damit eine angemessene Nutzfläche und Ausnutzung des Dachgeschosses gefördert.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wird eine nach Norden ausgerichtete Orientierung der Hauptgebäude verfolgt. Entlang einer im Norden verlaufenden Erschließungsstraße werden die Hauptgebäude daher mit einer Baulinie im Abstand von 2,50 m an diese gebunden. Die Erklärung der weiteren Anwendbarkeit des Abstandsflächenrechts nach der Bayer. Bauordnung erfolgt zur Sicherstellung ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.

Die Standorte von Nebenanlagen, Garagen und sonstigen Nebengebäuden werden durch Umgrenzung dieser Flächen festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die Freihaltung der Freiflächen der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum erreicht. Aus städtebaulicher Sicht vermitteln damit die Hauptgebäude und zugehörigen Garagen/Carports die beabsichtigte Struktur des Wohngebiets.

7.4 Bauweise

Es ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird gewährleistet, dass keine überdimensionalen Baukörper innerhalb des Plangebietes entstehen können.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den einzelnen Gestaltungsfestsetzungen zu den Gebäuden wird ein grober Gestaltrahmen definiert. Dieser lässt einerseits einen gewissen Spielraum für die Gestaltung von Neubauten zu und gewährleistet andererseits, dass weder der öffentliche Straßenraum noch das städtebauliche Umfeld des Plangebietes durch eine inhomogene Bebauung gestört wird.



7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Meitingen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Um die Raumwirkung entlang der Erschließungsstraßen nicht zu beeinträchtigen, sind sonstige Nebengebäude, die von der Garagen- und Stellplatzsatzung nicht erfasst werden, nur innerhalb der dafür erweiterten Bauflächen (rote Umrandung in der Planzeichnung) unter Beachtung des Abstandsflächenrechts der Bayer Bauordnung zulässig. Im Vorgartenbereich (zwischen der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und einer dazu verlaufenden Baulinie und/oder Baugrenze sind Nebengebäude unzulässig.

7.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird die Herstellung und Pflege eines Mindestmaßes regionaltypischer Pflanzenwelt gefördert.

7.8 Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

8 Immissionsschutz

8.1 Lärm

8.1.1 Anlagenlärm

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern insbesondere schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, da unmittelbar an das Plangebiet ausschließlich Nutzungen (im Wesentlichen Wohnbebauung und untergeordnete Verkehrsflächen anschließen, die keine unverhältnismäßigen Lärmemissionen bewirken.

8.1.2 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Erlingen. Im Norden schließen die Wohngebiete der ersten beiden Bauabschnitte, im Westen der bisherige Ortsrand von Erlingen an. Das Planungsgebiet um fasst etwa 3,2 ha. Im Osten liegt in ca. 220 m Entfernung die Bahnlinie 5300 Augsburg – Donauwörth. Weiterhin verläuft etwa 160 m südlich die Gemeindeverbindungsstraße Erlingen – Herbertshofen und im Nordwesten in 250 m Entfernung die Schmuttertalsstraße bzw. Gemeindeverbindungsstraße nach Meitingen.



Die Möhler + Partner Ingenieure AG hat die Vorbelastungssituation in der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 070-5499-01 vom 30. Juni 2017, untersucht und gewürdigt. Der Bericht enthält folgende Zusammenfassung zum Bebauungsplanumgriff:

"In vorliegender schalltechnischer Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Gebiet Bahnhof III am östlichen Ortsrand von Erlingen untersucht. Dabei wurden die Verkehrsmengen des Prognosezustands 2025 zugrunde gelegt.

Das bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesene Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Um in dem Planungsgebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms vorgeschlagen.

Im Osten des Planungsgebiets wurde die Weiterführung des entlang des nördlich anschließenden Wohngebiets verlaufenden Schallschutzwalls mit derselben Höhe von 4 m vorgeschlagen. Eine weitere Erhöhung des Schallschutzwalls würde keine wesentliche Verbesserung verursachen.

Zur Bewältigung verbleibender Überschreitungen der Orientierungswerte werden Grundrissorientierungen und zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen dienen, erforderlich."

Zur Absicherung des Untersuchungsergebnisses wird im Bebauungsplan als aktive Lärminderungsmaßnahme ein Lärmschuttwall mit Höhe 4 m am Ostrand des Baugebiets festgesetzt. Ergänzend werden die Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen, festgesetzt.

8.2 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

An den Bebauungsplanumgriff grenzen im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Immissionen (Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen) auftreten, die von den Grundeigentümern als üblicherweise mit dem ländlichen Wohnen vereinbar, hinzunehmen sind.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz. Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk Meitingen, ein Eigenbetrieb des Marktes Meitingen, in ausreichendem Umfang sichergestellt. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz wird nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 ausgebaut. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Demnach kann für das Bebauungsplanumgriff von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Das gesammelte Schmutzwasser wird der Kläranlage Ostendorf zugeführt.

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Meitingen in der je-



weils gültigen Fassung heranzuziehen.

9.2 Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten, muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden. Daher ist, soweit möglich, der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien (insbesondere für die Herstellung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) vorgesehen.

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 empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke Verteilnetz GmbH. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Zur Sicherung der Stromversorgung ist die Errichtung einer neuen 20-kV-Transformatorstation geplant. Der Standort ist in der Planzeichnung aufgenommen.

9.4 Abfallentsorgung

Die Restmüllentsorgung (Hausmüll) und Entsorgung organischer Abfälle (Biotonne) wird über die vorhandenen Straßen durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg sichergestellt. Die Altpapiersammlung erfolgt durch den örtlichen Sportverein SV Erlingen.

10 Grundwasser

Die GTA Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg, hat am 30.06.2017 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Grundwasserstand lag bei 4,09 m unter Oberkante Gelände (433,40 m üNN). Da der Grundwasserstand jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt, wird vorsorglich empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen während der Bauphase bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge dazu sind rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

11 Altlasten

Der Planbereich ist nicht im Altlastkataster bzw. Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Weitergehende Informationen hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche

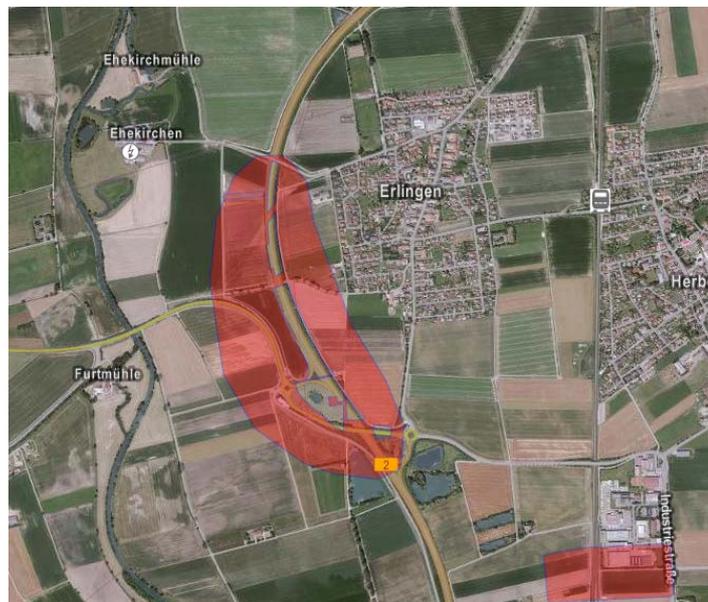


Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

12 Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Bereich des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Kultur- und Sachgüter innerhalb des Planungsgebietes nicht betroffen sind. Dennoch muss bei allen Bodeneingriffen immer damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Aus diesem Grund wurde in der Satzung unter Pkt. D „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ein Passus zu Bodendenkmälern mit aufgenommen.



Auszug aus BayernAtlas-Denkmal

13 Energie

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Lit. f) BauGB.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer durch die EnEV verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die Firstausrichtung festgesetzt bzw. offen gelassen werden, um dem Eigentümer möglichst viel Spielraum zu lassen.

Die gewählten Grundstückszuschnitte und die Firstrichtung als Empfehlung unterstützten die



energetischen Belange des Städtebaus.

Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Solarenergie:

Der Jahresmittelwert der globalen Strahlung liegt mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Bereich des Bebauungsplangebietes im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Meitingen kann im gesamten Marktgemeindegebiet insgesamt 609 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 9,9 MWp und einer Stromproduktion von 9.677 MWh (Stand 31.12.2015) aufweisen. Dies entspricht berechneten durchschnittlichen 979 Volllaststunden. (Quelle: Energie-Atlas Bayern – Solarenergie – Strom aus Photovoltaik)

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Bei Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie stark eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

14 Flächenstatistik

Geltungsbereich	32.251 m²
davon	
Baugrundstücke	25.663 m ²
Erschließungsstraßen, Feldweg	4.528 m ²
Fußwege	607 m ²
Aktive Lärminderung (Wall)	1.453 m ²

Meitingen, 26.07.2017
geändert, 18.10.2017


Dr. Higl
1. Bürgermeister



D) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhof III" im OT Erlingen beschlossen.
2. Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Möglichkeit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 26.07.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 06.09.2017 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 26.07.2017 hat in der Zeit vom 07.08.2017 bis 06.09.2017 stattgefunden.
4. Die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Möglichkeit zur öffentlichen Darlegung und Anhörung für den ergänzten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.10.2017 hat in der Zeit vom 20.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den ergänzten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 18.10.2017 hat in der Zeit vom 20.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden.
6. Der Markt Meitingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.01.2018 den Bebauungsplans i.d.F. vom 26.07.2017, geändert am 18.10.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Meitingen
ausgefertigt am 01.02.2018


Dr. Higl
1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ^{15.02.18}..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Meitingen, den ^{19.02.2018}.....


Dr. Higl
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan "Bahnhof III" im OT Erlingen
Satzungsbeschluss
Inkrafttreten**

Der Markt Meitingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 31.01.2018 den Bebauungsplan "Bahnhof III" im Ortsteil Erlingen als Satzung beschlossen. Der Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil) mit der beigefügten Begründung jeweils i.d.F. vom 18.10.2017, beim Markt Meitingen – Bauamt, Schloßstr. 2, 86405 Meitingen, während der allgemeinen Öffnungszeiten oder nach Terminvereinbarung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Markt Meitingen geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Meitingen, 05.02.2018

Markt Meitingen



[Handwritten Signature]
Dr. Higl
1. Bürgermeister

Aushang vom 15.02.2018 bis 15.03.2018