

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18
„Am Kindergarten“
2. Änderung

FLUR-NR: 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13

GMKG. TODTENWEIS; GEMEINDE TODTENWEIS

FASSUNG VOM 09.11.2016



INHALTSVERZEICHNIS

Der Bebauungsplan besteht aus:

- TEIL A PLANZEICHNUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Legende)
- TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
- TEIL C BEGRÜNDUNG – Allgemein
- TEIL C BEGRÜNDUNG – Umweltbericht

ANLAGE Ausführungsplanung IB Mayr in der Fassung vom 22.06.2016



Nutzungsschablone WA 1	
WA	max. II
0,3	0,6
ED	DN = max. 45° WH = max. 6,00 m FH = 9,00 m

Nutzungsschablone WA 2	
WA	max. II
0,3	0,6
E	DN = max. 45° WH = max. 6,00 m FH = 9,00 m

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Hausform	Dachneigung
Bauweise	Wandneigung
	Firsthöhe

LEGENDE

Festsetzungen

Geltungsbereich

- Geltungsbereich der 2. Änderung B-Plan "Am Kindergarten"
- Geltungsbereich B-Plan "Am Kindergarten"

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- höchstzulässige Grundflächenzahl
- höchstzulässige Geschossflächenzahl
- max. Anzahl der Vollgeschosse
- Firsthöhe max. 9,00 m
- Wandhöhe max. 6,00 m
- Dachneigung max. 45°

Bauweise

- nur Einzelhaus zulässig
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

Flächen für den Verkehr, Grün- und Freiflächen

- Flächen für den Verkehr
- Mehrzweckstreifen öffentlich mit möglicher Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, Parken, Gehweg Ausweisung standortvariabel
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Grünfläche privat
- Grünfläche privat mit Mauer mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen und extensiver Wiesenfläche; Pro Grundstück ist die Pflanzung von mind. 4 Obstbaum-Hochstämmen vorzunehmen
- Grünstreifen öffentlich mit Entwässerungsmulde
- Grünfläche öffentlich
- Pflanzgebote: Zu pflanzende Gehölze nach Pflanzliste; variabel in Standort und Anzahl
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Hinweise

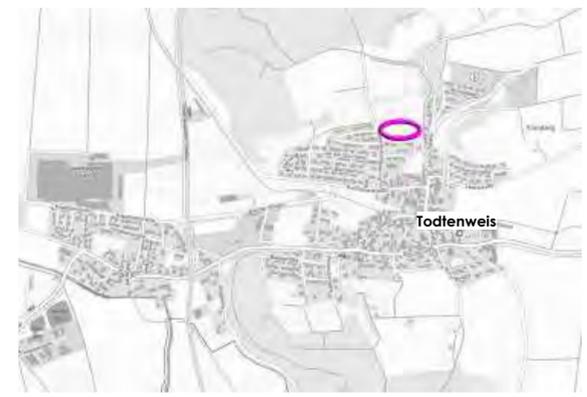
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einzelhäuser - Vorschlag
- Doppelhäuser - Vorschlag
- Durchgliederung der Bauplätze mit Buchstaben
- Vermaßung
- Flurstücksnummern



Gemeinde Todtenweis Lkr. Aichach-Friedberg

Bebauungsplan "Am Kindergarten" 2. Änderung

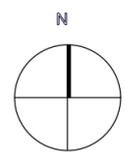
Flnr.: 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13
Gemarkung Todtenweis, Gemeinde Todtenweis



Fassung vom 09.11.2016
M 1:1000

herb stadtplanung +
landschaftsarchitektur
walter herb
am Berg 29 · 86672 Thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Gemeinde Todtenweis
Todtenweis, den
.....
Konrad Carl
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 18
„Am Kindergarten“
2. Änderung

FLUR-NR: 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13

GMKG. TODTENWEIS: GEMEINDE TODTENWEIS



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (Bay RS 2020-1-1-I) sowie Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) in der **geltenden Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kindergarten“** in der Fassung vom 09.11.2016 als Satzung.

herb stadtplanung +
landschaftsarchitektur

walter herb
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf 29.06.2016
Entwurf 10.08.2016
Fassung 09.11.2016

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13, Gemarkung Todtenweis.
Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Grünordnung - Private Grünfläche

Die Festsetzung durch Text Nr. 8.4 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt geändert (Änderung rot markiert):

- 8.4 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung im Norden des Baugebietes mit einer Breite von 4 m. Diese Fläche ist als Grünfläche auszubilden und zu unterhalten. Auf dieser Grünfläche ist die durchgängige, einreihige Bepflanzung von Hochstämmen (Obstbäume in Sorten) mit einem Abstand von max. 5 m vorzunehmen oder eine ca. 3 m breite Hecke aus einheimischen Sträuchern. **Pro Grundstück ist eine Pflanzung von mind. 4 Obstbaum-Hochstämmen vorzunehmen.** Auf dieser Fläche wird gemäß der Planzeichnung eine durchgehende Schutzmauer zur Ableitung von zufließendem Oberflächenwasser angelegt. **Die Schutzmauer ist entsprechend des Ausführungsplanes des IB Mayr in der Fassung vom 22.06.2016 anzulegen. Diese Planung ist als Anlage ein Teil des Bebauungsplanes.**

§ 3 Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzung

Die Festsetzung durch Text Nr. 10.2 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt geändert (Änderung rot markiert):

- 10.2 **Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Entwässerungsmulde mit Schutzmauer gegen zufließendes Oberflächenwasser zu errichten. Die Entwässerungsmulde und die Schutzmauer ist entsprechend des Ausführungsplanes des IB Mayr in der Fassung vom 22.06.2016 anzulegen. Diese Planung ist als Anlage ein Teil des Bebauungsplanes. Die Mauer ist zeitgleich von allen Eigentümern unmittelbar nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu errichten. Ein schädliches Verdrängen des Hangwassers auf benachbarte oder unterliegende Grundstücke ist gem. § 37 WHG zu vermeiden.**

§ 4 Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzung

Folgende neue Festsetzung wird im Text unter Nr. 10.3 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 ergänzt:

- 10.3 **Auf einer Teilfläche der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten wird eine Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Auf dieser Teilfläche ist ein Notablauf für eventuell anfallendes Wasser vorgesehen sowie ein Damm zum Schutz der angrenzenden Grundstücke.**

§ 5

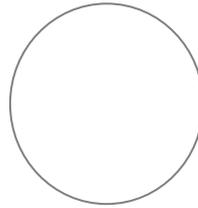
Im Übrigen **gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet „Am Kindergarten“** mit-
seinen bisher ergangenen Änderungen unverändert weiter.

§ 6

Ausfertigung, Bekanntmachung, Inkrafttreten

Ausgefertigt
Gemeinde Todtenweis, den

.....
Konrad Carl
1. Bürgermeister



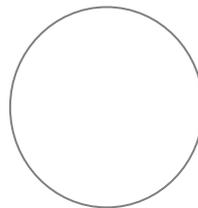
Die vorstehende Satzung tritt mit
dem Tage der Bekanntmachung
in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde gemäß
§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
bekannt gemacht am

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Todtenweis, den

.....
Konrad Carl
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der
Sitzung die 2. Änderung des
Bebauungsplanes beschlossen. am 04.05.2016 + 29.06.2016
Der Änderungsbeschluss
wurde ortsüblich bekannt
gemacht. am 04.07.2016

Vorentwurf

2. Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf vom 29.06.2016) gem. § 3 Abs. 1 BauGB + § 4 Abs. 1 BauGB

- a) Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1
BauGB vom 12.07.2016 bis 29.07.2016
- b) Die frühzeitige Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.07.2016 bis 29.07.2016

Entwurf

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf
gebilligt. am 10.08.2016
Die Bekanntmachung der Aus-
legung erfolgte.

4. Beteiligung am Entwurf vom 10.08.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

- a) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) vom 21.09.2016 bis 24.10.2016
- b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 21.09.2016 bis 24.10.2016

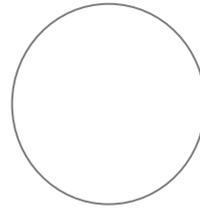
5. Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB am 09.11.2016

6. Satzungsbeschluss am 09.11.2016

7. Mitteilung der Prüfergebnisse an Beteiligte nach § 3 Abs. 2 am

Todtenweis, den

.....
Konrad Carl
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 18
„Am Kindergarten“
2. Änderung

FLUR-NR: 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13

GMKG. TODTENWEIS: GEMEINDE TODTENWEIS



TEIL C BEGRÜNDUNG - Allgemein

Die Gemeinde Todtenweis plant die 2. **Änderung des Bebauungsplanes „Am Kindergarten“**.
Folgende Punkte sind Gegenstand dieser Änderung:

Änderung der nördlichen Baugrenze auf den nördlichen Grundstücken

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes hat die Baugrenze im Norden einen Abstand von 3m zur insgesamt 4m breiten Ortsrandeingrünung (private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung). Diese Baugrenze im Norden wird nun um 2m Richtung Norden verschoben, damit ergibt sich ein neuer Abstand zur Ortsrandeingrünung von 1m.

Die Gemeinde möchte hier eine Änderung durchführen, so dass die betroffenen Grundstücke bezüglich der Südlage der Gärten bestmöglich genutzt werden können.

Änderung der Schutzmauer im Norden

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass eine Mauer mit einer maximalen Höhe von 0,5m zum Schutz gegen zufließendes Oberflächenwasser zu errichten ist. Im Zuge der Ausführungsplanung hat sich herausgestellt, dass die Mauer in keiner einheitlichen Höhe errichtet werden kann, da ansonsten für die tieferliegenden Grundstücke kein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Mauer muss zudem gleichzeitig errichtet werden, um kein schädliches Verdrängen des Hangwassers auf benachbarte oder unterliegende Grundstücke herbeizuführen. Die Änderungen tragen dem WHG § 37 Rechnung.

Die geplante Mauer hat am Tiefpunkt eine Höhe von OK 458,00 m ü. NN und ist gem. den Aussagen des Ingenieurbüros Mayr ausreichend hoch, damit der geplante Notüberlauf im Westen (Ausleitungsgraben) anspricht.

Eine wichtige Voraussetzung ist, dass der Graben entsprechend hergestellt und später unterhalten wird (Entfernung von Ablagerungen und Bewuchs).

Die vom Ingenieurbüro Mayr vorgeschlagene Erhöhung der Mauer über 458,00 m hinaus wurde im Rahmen der Diskussionen durch die betroffenen Grundstücksbesitzer abgelehnt. Daraufhin wurde vorgeschlagen, den Graben im westlichen Bereich entsprechend einzutiefen.

Konkretisierung der Bepflanzung auf der privaten Grünfläche im Norden

Bisher war keine festgeschriebene Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen. Nun ist die Pflanzung von mind. 4 Obstbaum-Hochstämmen festgesetzt.

Änderungen bezüglich der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten

Zusätzlich zu den Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Hangwasser in Form der Schutzmauer und der Entwässerungsmulde wird im Nordwesten des Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche ein Notablauf entstehen, indem eventuell anfallendes Wasser durch einen Graben in das öffentliche Kanalsystem im Bereich der Kindergartenstraße eingeleitet wird. Die angrenzenden Grundstücke werden durch einen Damm zusätzlich geschützt. Aus diesem Grund wird dieser Bereich der öffentlichen Grünfläche mit dem neuen Planzeichen **„Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“** belegt.

Für den Fall, dass der Notüberlauf des geplanten Grabens anspricht, soll planmäßig das Wasser über die Kindergartenstraße abgeleitet werden. Die Gradienten der Seitenstraßen zur Kindergartenstraße liegen nach der Vermessung im Bereich des Baugebietes höher, so dass nicht zu erwarten ist, dass das Wasser dort hineinfließt. Für den weiteren Bereich der Kindergartenstraße ab der einmündenden Straße **„An der Weinleite“** nach Süden Richtung Kabisbach ergibt sich keine Änderung gegenüber früheren Zuständen. Auch bisher ist bei Starkregen das Außengebiet aufgrund der Topographie an dieser Stelle über die Kindergartenstraße nach Süden abgeflossen.

Für den Fall, dass das Wasser über die Straße am Kindergarten abgeleitet wird, ist, wie bisher, damit zu rechnen, dass Schlammanteile mitgeführt werden. Das Maß hängt dann zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen von der Nutzung/Zustand der Flächen im Außeneinzugsgebiet ab.

Empfehlenswert für die Gemeinde wäre die Anpachtung eines 10-m-Streifen nördlich des Grabens auf Privatgrund und diesen als Dauergrünland anzulegen, um bei Starkniederschlägen den Schlammaustrag zu minimieren.

Die Sicherstellung der Notüberlauffunktion des Grabens muss durch regelmäßige Pflege und Kontrolle erfolgen.

Der Regenwasserkanal in der St.-Ulrichstraße wurde im Rahmen der Planungen für das Baugebiet vom Ingenieurbüro Mayr mit überrechnet. Hierbei wurde rechnerisch nachgewiesen, dass ein 3-jähriges Regenereignis abgeleitet werden kann. Gemäß dem DWA-Regelwerk entsprechen Ortskanalisationen mit dieser Überstauhäufigkeit den Regeln der Technik.

Drei der in diesem Bereich ursprünglich geplanten Bäume müssen innerhalb der öffentlichen Grünfläche versetzt werden.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18
„Am Kindergarten“
2. Änderung

FLUR-NR: 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13

GMKG. TODTENWEIS; GEMEINDE TODTENWEIS



TEIL C BEGRÜNDUNG - Umweltbericht

Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Um die Situation des bei Starkregenereignissen von Norden her angeschwemmten Oberflächenwassers zu entschärfen, wird im nördlichen Grüngürtel eine Mulde zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Wassers sowie eine Schutzmauer angelegt. Im Zuge der vertiefenden Ausführungsplanung durch das IB Mayr hat sich herausgestellt, dass eine einheitliche Höhenfestsetzung der Schutzmauer von maximal 0,5 m nicht den optimalen Schutz gewährleisten kann. Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Schutzmauer ist nötig, um einen wirksamen Schutz der Wohnbebauung vor Hangwasser zu gewährleisten.

Die geplante Mauer hat am Tiefpunkt eine Höhe von OK 458,00 m ü. NN und ist ausreichend hoch, damit der geplante Notüberlauf im Westen (Ausleitungsgraben) anspringt. Voraussetzung ist, dass der Graben entsprechend hergestellt und später unterhalten wird (Entfernung von Ablagerungen und Bewuchs). Für den Fall, dass der Notüberlauf des geplanten Grabens anspringt, soll planmäßig das Wasser über die Kindergartenstraße abgeleitet werden. Die Gradienten der Seitenstraßen zur Kindergartenstraße liegen nach der Vermessung im Bereich des Baugebietes höher, so dass nicht zu erwarten ist, dass das Wasser dort hineinfließt. Für den weiteren Bereich der Kindergartenstraße ab der **einmündenden Straße „An der Weinleite“ nach Süden Richtung Kabisbach ergibt sich keine Änderung** gegenüber früheren Zuständen. Auch bisher ist bei Starkregen das Außengebiet aufgrund der Topographie an dieser Stelle über die Kindergartenstraße nach Süden abgeflossen.

Somit wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch erreicht.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Schutzgut Tiere wird durch die Änderungen nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut Pflanzen ist insofern betroffen, als drei Bäume auf der öffentlichen Grünfläche versetzt werden müssen. Dies wird jedoch nur als sehr geringe Beeinträchtigung angesehen, da die Bäume noch sehr jung sind und bei einem potentiellen Ausfall nach dem Verpflanzen gut ersetzt werden können.

Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche in einem Teilbereich mit der Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden Abgrabungen zur Leitung des Oberflächenwassers bzw. eine Wallaufschüttung zum Schutz der Wohnbebauung möglich. Dies bedeutet einen Eingriff in die natürliche Bodenstruktur und wird als mittlere Beeinträchtigung angesehen.

Schutzgut Wasser

Um die Situation des bei Starkregenereignissen von Norden her angeschwemmten Oberflächenwassers zu entschärfen, wird im nördlichen Grüngürtel eine Mulde zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Wassers sowie eine Schutzmauer angelegt. Im Zuge der vertiefenden Ausführungsplanung durch das IB Mayr hat sich herausgestellt, dass eine einheitliche Höhenfestsetzung der Schutzmauer von 0,5 m nicht den optimalen Schutz gewährleisten kann

Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Schutzmauer ist nötig, um einen wirksamen Schutz der Wohnbebauung vor Hangwasser zu gewährleisten. Somit wird eine deutliche Verbesserung der Hangwasserproblematik erreicht und auch dem § 37 WHG Rechnung getragen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima/Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Norden kann die Wohnbebauung näher an die Ortsrandeingrünung heranrücken, es bleibt nur noch ein Abstand von 1m. Die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ist gefährdet, da eine nicht gewünschte Beschattung, Laubfall etc. entstehen kann. Es ist davon auszugehen, dass dies nicht für die Ausprägung einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung von Vorteil sein wird.

Durch die nötige Erhöhung der Schutzmauer wird es zu einer gewissen optischen Beeinträchtigung von Norden her kommen. Allerdings ist die Fernwirkung des Bebauungsplanes begrenzt durch die begrünte Hügelkette im Norden.

An der Nordgrenze der Baugrundstücke wird die Pflanzung von mindestens 4 Obstbaum-Hochstämmen vorgeschrieben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden deshalb mit mittlerer Beeinträchtigung beurteilt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht beeinträchtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Für die Schutzgüter Mensch und Wasser wird eine Verbesserung erreicht.

Im Zuge der Ausführungsplanung hat sich herausgestellt, dass die Mauer zum Schutz vor Hangwasser in keiner einheitlichen Höhe errichtet werden kann, da ansonsten für die tieferliegenden Grundstücke kein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte es zu Schäden im Bereich der Wohnbebauung durch wild abfließendes Hangwasser kommen. Auch der geplante Notablauf im Westen, ohne den die Eingriffe in den Boden unterbleiben würden, stellt einen solchen Schutz dar.

Wenn die Baugrenze nicht nach Norden verschoben werden würde, würde die Bebauung nicht so nahe an die Ortsrandeingrünung heranrücken. Dies würde die Ausprägung der Ortsrandeingrünung vermutlich verbessern.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen durch die optische Beeinträchtigung des Ortsbildes von Norden her durch die Errichtung der Schutzmauer, die durch die Änderung höher ausfallen wird.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18
„Am Kindergarten“
2. Änderung

FLUR-NR: 2596/6, 2596/7, 2596/8, 2596/9, 2596/10, 2596/11, 2596/12, 2596/13

GMKG. TODTENWEIS; GEMEINDE TODTENWEIS



ANLAGE Ausführungsplan IB Mayr in der Fassung vom 22.06.2016

