

SATZUNG

(Festsetzungen durch Text)

Die Gemeinde Westerheim erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84, (§ 3 G v. 24.07.2015, 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82) – folgenden **Bebauungsplan "Rummeltshausen Nord"** im Ortsbereich von Rummeltshausen als Satzung.

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Beigefügte zeichnerische Darstellung mit Festsetzung durch Planzeichen (innerhalb des mit schwarzen Balken markierten Geltungsbereiches) in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung in der Fassung vom 26.09.2016 bildet den Bebauungsplan als Satzung.
- 1.2. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Günst): 1127 und 1130 Teilfläche (TF), 1124 TF, 1123 TF.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO.
- 2.2. Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3. Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 5. BauNVO (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2.4. In dem Baugebiet WA dürfen Wohngebäude grundsätzlich nicht mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) bestimmt.
 - (a) Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Firsthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2. Es sind ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,40 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Mitte angrenzende Fahrbahn, senkrecht gemessen).
- 4.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- 4.5 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

§ 5

Garagen, sonstige Nebengebäude und Stellplätze

- 5.1 Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m zu der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie zulässig (Mindesttiefe der Besucherstellplätze).
- 5.2 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m sowie die Firsthöhe max. 5,5 m über OK der zugeordneten Erschließungsstraße (Bezugshöhe: OK unmittelbar angrenzende Fahrbahn) betragen. Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zugelassen, dabei darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,5 m betragen.
- 5.3 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen.
- 5.4 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 5.5 Aus Gründen der Lärmabschirmung wird für die Bauparzellen 1 und 12 der Standort der Garage verpflichtend auf die Ostseite festgesetzt.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Dachformen:
 - (a) Im Baugebiet WA-1 sind für sämtliche Hauptgebäude ausschließlich Satteldachformen und Pultdächer mit Versatz, jeweils mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigung zugelassen.
 - (b) Im Baugebiet WA-2 sind für Hauptgebäude darüber hinaus Flachdächer sowie Walm- und Zeldachformen jeweils mit der in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
 - (c) Bei Flach- und Pultdächern ist die Firsthöhe mit der Traufhöhe (max. 6,5 m) gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 6.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 6.3 Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.4 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche mit greller Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 6.5 Aufständerungen Solar- und / oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

§ 7

Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 7.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 7.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. geringer Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 7.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßenseitenflächen, etc.) ist unzulässig.

§ 8

Niederschlagswasserbeseitigung

- 8.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen in Erdbauweise auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenschicht zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundeigenschaften) kann auch eine punktuelle Versickerung erfolgen.
- 8.2 Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen ist den straßenbegleitenden Sicker- / Rückhaltebereichen zuzuführen und dort z.B. über Sickerschlitze den versickerungsfähigen Bodenschichten/Moränenkiesen zuzuleiten.

§ 9

Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante Straßenrand nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken. Einfassungen aus Pflaster- und Randsteine sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 15 cm zulässig.
- 9.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 9.3 Gartenmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.
- 9.4 Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen Einfriedungen an der Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 30 cm aufweisen. Dieser Abstandstreifen ist von den jeweiligen Grundeigentümern zu pflegen.

§ 10

Grünordnung

- 10.1 Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.
Somit erlangt er zusammen mit dem Bebauungsplan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 11 BNatSchG.
- 10.2 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 10.3 Zur Baugebietsdurchgrünung sind in den Baugebieten pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (z. B. Obstbaum) und drei heimische Sträucher innerhalb der privaten Grünflächen zu pflanzen.
- 10.4 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist auf min. 50 % dieser Fläche, eine artenreiche Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung zu pflanzen und zu entwickeln. Dabei sind ausschließlich heimische Arten

zu verwenden. Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100 (Auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" wird verwiesen)

- 10.5 An den entsprechend gekennzeichneten Stellen im Plan sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt: 3xv. Hochstämme 14-16 (cm Stammumfang)
- 10.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind zeitnah nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

§ 11

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 11.1 Der zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von **2.780 m² + 405 m²** erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
- 11.2 Dieser Kompensationsflächenbedarf (405 m² x Faktor 2 = 810 m²) wird gebietsextern (Fl.-Nr. 302 Gmkg. Schlegelsberg) an einem Waldrand durch das Anpflanzen von Feldgehölzen und Strauchhecken erbracht. Für die Gehölze sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
- Die restlichen 2.780 m² sind extern auf Fl.-Nr. 97 (Gmkg. Günz) entlang der Westlichen Günz zu erbringen. Die Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt, welches für den Gewässerunterhalt der Westliche Günz zuständig ist.
- 11.3 Der Kompensationsbedarf besteht ab dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Für die Herstellung der entsprechenden Kompensationsflächen bzw. die Umsetzung eines naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes wird eine Frist von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingeräumt.

§ 12

Immissionsschutz

- 12.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:
- (a) Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig
 - (b) An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruck-pegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
 - (c) Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tief-frequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
- 12.2 Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung einer Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze in einer Höhe von 2,5 m mit der absorbierenden Eigenschaft: (hoch)absorbierend parallel der Staatsstraße 2020 in Verbindung mit den Garagen (vgl. §5 Ziffer 5), teilweise auch entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze und einer Unterbrechung im Bereich der geplanten Zufahrt vorzusehen.
- 12.3 Für die Parzellen 1, 11 und 12 sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen:
- für die besonders betroffenen Fassaden mit Beurteilungspegeln größer 59/49 dB(A) tagsüber/nachts sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-/Kinderzimmer sowie Arbeits- und Praxisräume) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren. Insbesondere ist bei den o.g. besonders belasteten Fassaden ohne weitere Maßnahmen auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öf-fenbaren) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.

- Wo bei Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 – jedoch zu Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV in Verbindung mit einer Unterschreitung der nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) – eine schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich ist, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbes. Der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches schalltechnisch wirksame Vorbauten (vollverglaste Loggien, Terrassenbrüstung als bis zur Traufhöhe geschlossene Verglasung, Prallscheiben) oder alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleistet, vorzusehen.
- Die im Immissionsgutachten der Firma Hils Consult, Kaufering auf S. 32 genannten Tabellenwerte sind jedem Bauwerber auszuhändigen.

§ 13 **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise durch Text

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft und aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. In der Nähe des geplanten Baugebietes befindet sich ein Viehtransportunternehmen, auf dessen Gelände auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten Arbeiten und Tierbewegungen, wie zum Beispiel das Um- oder Einladen von Vieh oder das Waschen der Transport-LKW, stattfinden. Auch diese noch der Landwirtschaft zuzurechnenden Immissionen sind zu dulden. Außerdem ist auch das Glocken- und Schellengeläut von Rindern auf der Weide zu dulden.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Diese sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

3. Brandschutz und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen. Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

4. Löschwasserversorgung, Zufahrtsmöglichkeit, Rettungswege der Feuerwehr

Für eine ausreichende, den aktuellen technischen Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung ist zu sorgen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l / min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Es sind Überflurhydranten einzusetzen. Dabei sollte der Abstand der Hydranten (Überflur) nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m zwischen Gebäudeeingang und Hydranten liegen.

Bei der Planung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die entsprechende Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen.

5. Bodenschutz / Abgrabungen und Aufschüttungen

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

6. Vorgeschlagene Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-, Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-, Sommer-Linde	Tilia cordata, T. platyphyllos

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Roter Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner-Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

7. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Im Plangebiet vorgehaltene Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind auf der Nordseite der neuen Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf am Schelmenwinkelweg, bereitzustellen. Dies betrifft die Parzellen 1-4. Die Abfälle des nordwestlichsten Grundstückes (Parzelle 6) am Schelmenwinkelweg sind südlich der Einmündung der neu geplanten Erschließungsstraße im Schelmenwinkelweg bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Lkr. Unterallgäu zu überlassen.

8. Vermessungszeichen

Es ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Baumaßnahmen ein Antrag auf Sicherung bzw. Versetzung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt Memmingen zu stellen.

9. Niederschlagswasserbehandlung / Anschluss an die Kanalisation

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Im Rahmen der Niederschlagswasserbehandlung wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalte-räumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

10. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Vermessung und Geoinformation). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Westerheim, den

(Siegel)

.....
Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

Planverfasser:

Planungsbüro DAURER + HASSE
Landschaftsarchitekten bda + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Kathrin Wendt
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur bda

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bda + Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "**Rummeltshausen Nord**" im Ortsbereich von Rummeltshausen, Gemeinde Westerheim.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rummeltshausen Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG, ERÖRTERUNG UND ANHÖRUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung, Erörterung und Anhörung für die Bürger fand in der Zeit vom 10.02.2016 bis 11.03.2016 durch mögliche Einsichtnahme und Erörterung des vom Gemeinderat mit Sitzung vom 18.01.2016 gebilligten Vorentwurfsplanes mit Satzung und Begründung (Stand vom 18.01.2016) im Rathaus der Gemeinde Westerheim statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.01.2016.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachstellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 13.06.2016 vom 04.07.2016 bis 08.08.2016 im Rathaus der Gemeinde Westerheim öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 23.06.2016 hingewiesen. Außerdem wurden nochmals alle Träger Öffentlicher Belange und sonstige Fachstellen, deren Fachbereiche inhaltlich berührt wurden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abermals zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Westerheim hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2016 den Bebauungsplan "Rummeltshausen Nord" in der Fassung vom 26.09.2016 als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der vorliegende Bebauungsplan samt Begründung ausgefertigt.

Westerheim, den

(Siegel)

.....
Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da der Bebauungsplan "Rummeltshausen Nord" aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom in Kraft.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 2a BauGB wurde ein eigener Umweltbericht erstellt.

Westerheim, den

(Siegel)

.....
Christa Bail, 1. Bürgermeisterin (Unterschrift)