

# Bebauungsplan "Kirlesberg - Ost"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:20000



Die Gemeinde Röfingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

## "Kirlesberg - Ost"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 0,35 max. Grundflächenzahl
- 0,6 max. Geschößflächenzahl
- II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Sofern ein drittes Vollgeschoss errichtet wird, muss dieses bei Satteldachgebäuden im Dachraum liegen.
- GH=9,0m max. zulässige Gebäudehöhe für zweigeschossige Gebäude  
GH=11,0m max. zulässige Gebäudehöhe für dreigeschossige Gebäude  
Die Gebäudehöhe wird an der Oberkante Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.
- Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte Gelände bis zu 1,0 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert.
- Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 28° - 48° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude
- Für Nebengebäude wird die für das Hauptgebäude gewählte Dachneigung festgesetzt.
- Firstrichtung Hauptgebäude
- Eine Abweichung zur festgesetzten Firstrichtung ist bis zu 30° zur Erzielung eines optimalen Wirkungsgrades bei solaren Energiegewinnungsanlagen zulässig.
- Für die Dachdeckung sind Dachziegel in naturroten Farbtönen zu verwenden.
- Dachgauben sind als max. 2,0 m breite Einzelgauben (Außenmaß) ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf ein Drittel der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten.
- Als Dachüberstand an der Traufseite und am Ortsgang sind max. 0,5 m zulässig.
- Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
- Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Holzstaketten- / Holzlatenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckenpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen zulässig. Zaunsöckel sind bis zu einer max. Höhe von 0,15 m zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt max. 1,2 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Grundstückseinfriedung hat zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und / oder Anwandwegen einen Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:  
WA 1: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus.  
WA 2: max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus.
- Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
- öffentliche Verkehrsfläche - Anwandweg unbefestigt
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Spielplatz
- private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingußung

In dieser privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingußung sind Bäume und Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingußung" in mindestens folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> mit einem Strauch-Baum-Verhältnis 5:1

Artenauswahl "Ortsrandeingußung"		
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, SIU 12 - 14): Feld-Ahorn Vogelbeere Hainbuche Wildkirsche Wildapfel	(3x verpflanzt, SIU 12 - 14): Acer campestre Sorbus aucuparia Barypinus betulus Prunus avium Malus sylvestris	Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe): Roter Hartriegel Haselnuß Eingriffeliger Weißdorn Europäischer Pfaffenhütchen Linguster Rote Heckenkirsche Schlehe Hundsrose Wolliger Schneeball Wasserschneeball
Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)		Cornus sanguinea Carylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana Viburnum opulus

- Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen  
Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
- Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen  
Winterlinde  
Berg-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Birke  
Walnuß  
Eberesche (Vogelbeere)  
Eiche  
Hainbuche  
Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)
- Der durch Eingriff in Natur und Landschaft entstandene erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird auf den Flurstücken Nr. 1182 und 1185, Gemarkung Röfingen erbracht.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von 15.092 m<sup>2</sup> wird der Ausgleichsfläche Grundstücke Flur-Nr. 1185 (Teilfläche), Gemarkung Röfingen (10.879 m<sup>2</sup>) und Flur-Nr. 1182, Gemarkung Röfingen (5.585 m<sup>2</sup>) 1:1 zugeordnet. Für diese Flächen sind folgende Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung festgelegt.  
**Entwicklungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:**  
Heckenpflanzung: Erhalt und Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen/ Feldgehölze durch Strauchgruppen unter Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Artenauswahl: Cornus sanguinea (Röter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Linguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m, 3-reihig. Mindestpflanzqualität: vStr., 2xv, 60 - 100 cm  
Einzelbäume: Pflanzung von hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Mindestqualität: H, 3xv, SIU 18-20  
Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind symbolisch zu verstehen und kennzeichnen nicht den exakten Standort. Kleinräumige Verschiebungen sind zulässig.
- Extensives Grünland: Einsaat einer autochthonen Gras- und Krautmischung, Ansaatstärke: 4 g/m<sup>2</sup>; Verwendung von Regio-Saatgut. Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei das Mahgut zu entfernen ist. Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Aushagerung der Bestandsfläche durch Aushagerungsmäh vornehmen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Eine konkrete Weidenutzung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen. Der dauerhafte Erhalt der Fläche ist zu gewährleisten.
- Magerer Trockenstandort: Einsaat einer autochthonen Gras- und Krautmischung, Ansaatstärke: 4 g/m<sup>2</sup>; Verwendung von Regio-Saatgut. Die Wiesen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mahgut zu entfernen ist. Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Aushagerung der Bestandsfläche durch Aushagerungsmäh vornehmen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Eine konkrete Weidenutzung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen. Der dauerhafte Erhalt der Fläche ist zu gewährleisten.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung, Löschwasserbehältnis  
Innerhalb dieser Flächen sind Löschwasserbehälter mit mindestens 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu errichten.

### HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- geplante Haupt- und Nebengebäude
- empfohlene Firstrichtung für Nebengebäude
- Höhenkoten in Metern über NN (müNN), Planung (degen&partner Dez. 2016)
- Höhenlinienkoten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult April 1995)
- öffentliche Verkehrsfläche - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- öffentliche Verkehrsfläche - Parken
- Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhalteanteil von jeweils 4 m<sup>3</sup> bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhaltebereich für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntblaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").
- Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"	
Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, SIU 12 - 14): Apfelbäume: (Aderlesber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammer Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm; Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop)	Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)
Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Stuttgarter Gaishirtle, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler)	Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingußung"
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	
Bäume der Artenliste "Ortsrandeingußung"	

- Für die Pflanzung von Ziersträuchern außerhalb der Ortsrandeingußung werden empfohlen:  
Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Perlmutterstrauch  
Pfeifenstrauch  
Salweide  
Flieder  
Amelanchier lamarkii  
Cornus mas  
Kolkwitzia amabilis  
Philadelphus coronarius  
Salix caprea  
Syringa vulgaris
- Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder".
- 7528-0119-021 Bayerische Biotopkartierung mit Nummer
- Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
- Aufgrund der Nähe zur südlich verlaufenden Bundesautobahn A8 sollen im Sinne eines vorsorgenden Lärmschutzes die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer auf die straßenverkehrslärm-abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
- Für die Errichtung von Gauben werden Schleppegauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walngauben oder Fensterkerker bis zum Traubereich werden nicht empfohlen.
- oberirdisch - 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen (9 m beiderseits der Leitungsschleife)
- unterirdisch - 20-kV-Kabelleitung mit Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsschleife)

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Röfingen hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan "Kirlesberg - Ost" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Zusätzlich war der Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt. Zusätzlich war der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde aufgefertigt am .....

Röfingen, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Röfingen, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWEN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGSGEBER: ORDERED BY:					
PROJEKT-TITEL: PROJECT TITLE:		<b>Bebauungsplan "Kirlesberg - Ost", Gemeinde Röfingen</b>			
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:		<b>Entwurf</b>			
PROJEKT-NR.: PROJECT NO.:	10415 05	MASSSTAB: SCALE:	1:1.000		
BEARBEITER: PRINCIPAL:	SD	DATUM DATE:			
GEZEICHNET: DRAWN BY:	HL	18.09.2017			
GEPRÜFT: CHECKED BY:					
ZEICHNUNG NR.: DRAWING NO.:					
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach, Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110, KC@klingconsult.de, www.klingconsult.de					