# Bebauungsplan "Kirlesberg - Ost"

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

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 Maßzahl in Metern
3. 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.
4. 0,35 max. Grundflächenzahl
5. (0,6) max. Geschoßflächenzahl
6. II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

   Sofern ein drittes Vollgeschoss errichtet wird, muss dieses bei Satteldachgebäuden im Dachraum liegen.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
11. Baugrenze
12. 28° - 48° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude
13. Für Nebengebäude wird die für das Hauptgebäude gewählte Dachneigung festgesetzt.
14. Firstrichtung Hauptgebäude
15. Eine Abweichung zur festgesetzten Firstrichtung ist bis zu 30° zur Erzielung eines optimalen Wirkungsgrades bei solaren Energiegewinnungsanlagen zulässig.
16. Für die Dachdeckung sind Dachziegel in naturroten Farbtönen zu verwenden.
17. 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.
18. Als Dachüberstand an der Traufseite und am Ortgang sind max. 0,5 m zulässig.
19. Widerkehre sind zulässig, sofern sie zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
20. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Holzstaketen- / Holzlattenzäune, 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.
21. 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.
22. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
23. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
24. öffentliche Verkehrsfläche
25. F öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
26. A öffentliche Verkehrsfläche - Anwandweg unbefestigt
27. Straßenbegrenzungslinie
28. öffentliche Grünfläche

    Zweckbestimmung: Spielplatz
29. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

    In dieser privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Artenliste "Ortsrandeingrünung" in mindestens folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m² mit einem Strauch-Baum-Verhaltnis 5:1
30. Artenauswahl "Ortsrandeingrünung"

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

31. 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.
32. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

| | |
|---|---|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Birke | Betula pendula |
| Walnuß | Juglans regia |
| Eberesche (Vogelbeere) | Sorbus aucuparia |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Hainbuche | Carbinus Betulus |

Obstbäume als Hochstamm (bewährte Lokalsorten)

33. Der durch Eingriff in Natur und Landschaft entstandene erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird auf den Flurstücken Nr. 1182 und 1185, Gemarkung Röfingen erbracht .
34. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

    Der Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von 15.092 m² wird der Ausgleichsfläche Grundstücke Flur-Nr. 1185 (Teilfläche), Gemarkung Röfingen (10.679 m²) und Flur-Nr. 1182, Gemarkung Röfingen (5.585 m²) 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 (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), 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, StU 18-20

    Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind symbolisch zu verstehen und kennzeichnen nicht den exakten Standort. Kleinräumige Verschiebungen sind zulässig.
35. Extensives Grünland: Einsaat einer autochthonen Gras- und Krautmischung, Ansaatstärke: 4 g/m²; Verwendung von Regio-Saatgut. Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Aushagerung der Bestandsfläche durch Aushagerungsmahd vornehmen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Eine konkrete Weidenutzung ist im Einvernehnmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen. Der dauerhafte Erhalt der Fläche ist zu gewährleisten.
36. Magerer Trockenstandort: Einsaat einer autochthonen Gras- und Krautmischung, Ansaatstärke: 4 g/m²; Verwendung von Regio-Saatgut. Die Wiesen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Aushagerung der Bestandsfläche durch Aushagerungsmahd vornehmen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Eine konkrete Weidenutzung ist im Einvernehnmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen. Der dauerhafte Erhalt der Fläche ist zu gewährleisten.
37. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
38. R Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung, Löschwasserbehältnis

    Innerhalb dieser Flächen sind Löschwasserbehälter mit mindestens 50 m³ Fassungsvermögen zu errichten.

## HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 1187 Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. empfohlene Firstrichtung für Nebengebäude
6. 480.811 Höhenkoten in Metern über NN (müNN), Planung (degen&partner Dez. 2016)
7. 476.59 476 Höhenlinie/-koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult April 1995)
8. öffentliche Verkehrsfläche - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
9. P öffentliche Verkehrsfläche - Parken
10. 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 m³ bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.
11. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
12. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollten standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten, sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (siehe Artenliste "Empfehlung für Hausgarten").
13. Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

| Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 12 - 14): | | |
|---|---|---|
| Apfelbäume: | (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter 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 "Ortsrandeingrünung" |
| Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen | | |
| Bäume der Artenliste "Ortsrandeingrünung" | | |

14. Für die Pflanzung von Ziersträuchern außerhalb der Ortsrandeingrünung werden empfohlen:

| | |
|---|---|
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Kornellkirsche | Cornus mas |
| Perlmuttstrauch | Kolkwitzia amabilis |
| Pfeifenstrauch | Philadelphus coronarius |
| Salweide | Salix caprea |
| Flieder | Syringa vulgaris |

15. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Augsburg - Westliche Wälder".
16. 7528-0119-021 Bayerische Biotopkartierung mit Nummer
17. 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.
18. 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.
19. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
20. Für die Errichtung von Gauben werden Schleppgauben oder Giebelgauben empfohlen. Dreiecksgauben, Fledermausgauben, Walmgauben oder Fenstererker bis zum Traufbereich werden nicht empfohlen.
21. oberirdisch - 20-kV- Freileitung mit Schutzstreifen (9 m beiderseits der Leitungsachse)
22. unterirdisch - 20-kV- Kabelleitung mit Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse)

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Röfingen hat in der Sitzung vom 06.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Kirlesberg - Ost" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungssplanes in der Fassung vom 06.03.2017 in der Zeit vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 stattgefunden.
Zusätzlich war der Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungplanes in der Fassung vom 06.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2017 bis 16.11.2017 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.
Zusätzlich war der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2017 bis 16.11.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2017 mit redaktionellen Ergänzungen vom 11.12.2017 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt 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

| INDEX | ÄNDERUNG ALTERNATION | BEARBEITER PRINCIPAL | GEZEICHNET DRAWN BY | GEPRÜFT CHECKED BY | DATUM DATE |
|---|---|---|---|---|---|
| D | | | | | |
| C | | | | | |
| B | | | | | |
| A | | | | | |

AUFTRAGGEBER: ORDERED BY: Gemeinde Röfingen

PROJEKTTITEL: PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Kirlesberg - Ost", Gemeinde Röfingen

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 10415 05

MASSSTAB: SCALE: 1:1.000

| | | DATUM DATE |
|---|---|---|
| BEARBEITER: PRINCIPAL: | SD | |
| GEZEICHNET: DRAWN BY: | HL | 18.09.2017 |
| GEPRÜFT: CHECKED BY: | [signature] | 18.09.2017 |

ZEICHNUNG NR: DRAWING NO:


KLING CONSULT
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



Druckdatum: 14.12.17
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\10415_05 BBP Kirlesberg - Ost_Gem Roefingen\20 TECHNIK 05\03 TB\AutoCAD\10415_BBP genPlanfassung.dwg