

Gemeinde Balzhausen

Landkreis Günzburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Mühlweg"

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
für den Neubau von zwei Wohnhäusern
mit Nebengebäuden und Außenanlagen
in Balzhausen, Fl. Nr. 1411

Satzung – 2. Entwurf

Fassung vom 04.05.2021

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Vorhabenträger:

ROBERT SPECHT
SEBASTIANSPARK 16, 87719 MINDELHEIM

und

LUKAS GLOGGER
BLUMENSTRASSE 4, 86483 BALZHAUSEN

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

SATZUNG

Die Gemeinde Balzhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Bundesbaugesetzes (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Mühlweg" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden und Außenanlagen in Balzhausen, Fl. Nr. 1411, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom als Satzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom sowie der Durchführungsvertrag werden ebenfalls zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erklärt.

§ 1 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung und der Umweltbericht sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

Neubau von zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden und Außenanlagen wie in dem jeweiligen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Wohnhäuser Haus A, und Haus B dargestellt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) - Obergrenzen -

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt:

GRZ 0,30

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt:

GFZ 0,40

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist in den Vorhaben- und Erschließungsplänen angegeben.

3.2.1 Fußbodenhöhe üNN Diese sind wie folgt festgelegt:

Fertigfußbodenhöhen Wohngebäude

Haus A	Wohnhaus	OK FFB = ± 0.00 = 511.40 üNN
Haus B	Wohnhaus	OK FFB = ± 0.30 = 510.45 üNN

Fertigfußbodenhöhen Anbau, Nebengebäude und Garagen

Haus A	Anbau	OK FFB = ± 0.00 = 511.40 üNN
Haus B	Garage	OK FFB = + 0.00 = 510.15 üNN
Haus B	Gerätehaus	OK FFB = + 0.21 = 510.36 üNN

3.2.2 Traufhöhen

Die Traufhöhen, gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten. Bei Flachdachgebäuden gilt die Attikaoberkante.

Maximale Traufhöhe: 5,50 m

3.2.3 Firsthöhen

Die Firsthöhen, gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Die maximale Firsthöhe beträgt: 6,75 m

§ 6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1. Hauptgebäude

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD - Satteldach
FD - Flachdach

6.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

SD - Satteldach
FD - Flachdach

6.3 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungen sind Materialien in roten, braunen, grauen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Zusätzlich sind Metalldeckungen in Alu-, Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien zugelassen.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und als Indachanlagen sind zugelassen.

6.4 Dachneigungen

Hauptgebäude und Nebengebäude

SD 10° - 50°

6.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel: 0,50 m
an der Traufe: 0,80 m

§ 7 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe/ Einfriedungen / Freiflächengestaltung

7.1 Befestigungen, Stellplätze, Zufahrten und Höfe

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Kiesflächen herzustellen bzw. über Sickereinrichtungen wie Rigolen oder Sickersmulden zu entwässern.

7.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

Geländeveränderungen

Geländeveränderungen zu den Nachbargrundstücken sind stufenlos mit einer Neigung von maximal 1:4 auszubilden.

Geländeveränderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

§ 8 Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden und in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

8.2 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung als natürliche, private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als möglichst naturnah und extensiv genutzte Gartenflächen zu belassen. Hier ist eine zwei- bis dreimalige Mahd vorzunehmen.

8.3**Baum- und Straucharten**

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Bäume: (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt)

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Sträucher : Pflanzgröße - WH 60-100 cm

Haselnuß (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)
Heckenrose (*Rosa canina*)

Obstsortenliste (Hochstämme):**Äpfel:**

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel
sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

8.4**Baum- und Straucharten**

Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 8.3.

Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				2.200,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				1.182,0 m²
Ausgleichsfläche auf dem Grundstück				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr.1412 Teilfläche	Balzhausen	1.410,0 m ²	1,00	1.410,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				1.410,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				1.182,0 m²
Überkompensation				228,00 m²

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Ausgleichsflächen Innerhalb des Baugebietes

Nachgewiesene Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen des § 8a BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 1.182,0 m² = Ausgleichsfläche**, wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1412 Gemarkung Balzhausen nachgewiesen. Hier wird unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Streuobstwiese mit unterständiger extensiver Naturwiese-Blumenwiese entwickelt. Es sind 8 Obstgehölzen als Hochstamm

zu pflanzen. Die Blumenwiese ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

§ 9

Oberflächenwasser

Die Geländemodellierungen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser nicht zum Gebäude hingeleitet wird, sondern dass dies schadlos den Versickerungsanlagen bzw. dem Entwässerungskanal zugeleitet wird. Es ist auch darauf zu achten, dass auftretendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke geleitet wird.

Bezugnehmend auf die Regelung des § 37 Wasserhaushaltsgesetz –WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

§ 10

Niederschlagswasserbeseitigung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind in geeigneter Weise über anzulegende Sickermulden und Rigolen, flächenhaft oder über Sickerschächte punktuell, unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zu versickern.

Zudem besteht die Option, falls eine Versickerung nicht machbar ist, das Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer einzuleiten. Die Einleitung ist unter der Voraussetzung, dass eine Einleitung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ebenfalls der Einleitung in den Mischwasserkanal vorzuziehen. Hierzu bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist der Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal im Mühlweg in jedem Fall vorzuziehen, soweit es die tatsächlich gegebenen und bei der Durchführung der Aushubarbeiten anzutreffenden Grundwasserstände auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben zulassen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist gegenüber der Gemeinde ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Ist eine Versickerung sowie eine Einleitung in oberirdische Gewässer nicht zu erreichen, ist das Oberflächenwasser dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuleiten.

§ 11

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung 01.02.2021.

§ 12

Stellplätze

Die Anlage und Herstellung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist und der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 2015.

Abweichend von der in der Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen, wird die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit bis zu
zwei Wohnungen je Wohnung 2 Stellplätze

§ 13

Immissionsschutz

13.1

Schallschutzgutachten

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung – zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung am Mühlweg" als auch der Nachweis für die geplanten Außenbauteile sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebäude am Mühlweg" in der Gemeinde Balzhausen, Bericht-Nr. ACB-0121-9669/03 Stand 15.04.2021 des IB ACCON GmbH • Provinostraße 52 • 86153 Augsburg • Telefon 0 821 / 455965-0.

4.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Abhängig von den untersuchten Szenarien ergeben sich an der geplanten Bebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet. Nachfolgend werden die konfliktbehafteten Bereiche dargestellt.

Szenario 1

An der Süd- und Ostfassade von Gebäude A, an Teilen der Südfassade von Gebäudeteil B-1 sowie an der Südfassade von Gebäudeteil B-2 ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entsprechend TA Lärm [3] für ein Allgemeines Wohngebiet. Die betroffenen Fassaden sind in Abbildung 5 dargestellt und rot markiert.

Szenario 2

An der Süd- und Ostfassade von Gebäude A und an der Südfassade von Gebäudeteil B-1 ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entsprechend TA Lärm [3] für ein Allgemeines Wohngebiet. Die betroffenen Fassaden sind in Abbildung 5 dargestellt und rot markiert.

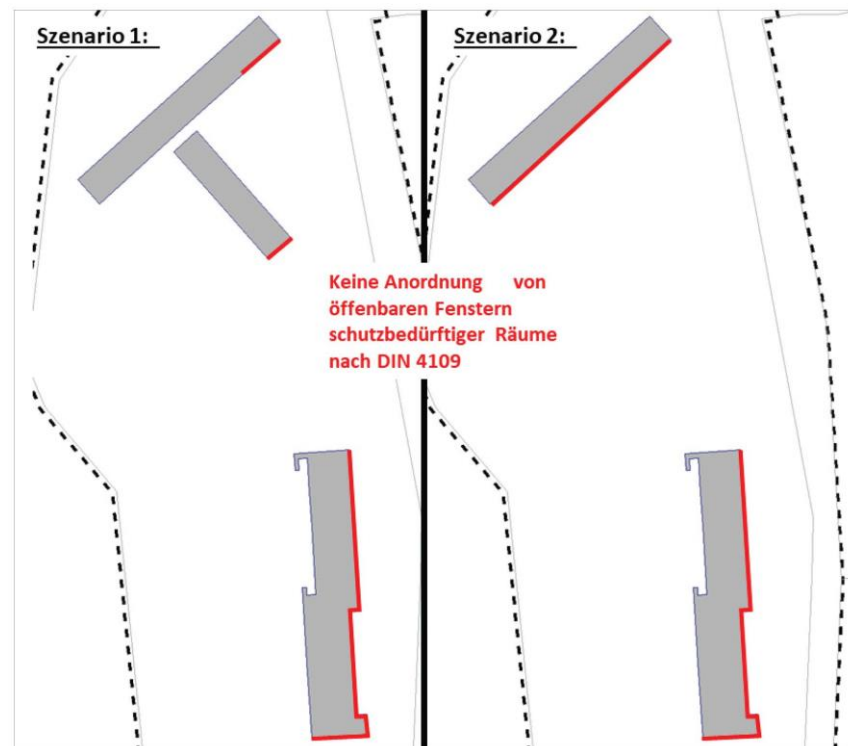


Abbildung 5: Konfliktbehaftete Fassaden, an welchen keine Immissionsorte entsprechend TA Lärm Nr. 2.3 entstehen dürfen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist sicherzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine genehmigten Nutzungen im Untersuchungsraum eingeschränkt werden. Dies kann sichergestellt werden indem an den betroffenen Fassaden keine neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm Nr. 2.3 entstehen. Bei bebauten Flächen befinden sich die maßgeblichen Immissionsorte 0,5 Meter außerhalb der Mitte des geöffneten Fensters schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109.

An den betroffenen Fassaden dürfen keine öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Das vorliegende Schallschutzgutachten zeigt auf, dass der geforderte Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet aller schutzbedürftigen Räume eingehalten werden kann. Dabei ist berücksichtigt, dass an den konfliktbehafteten Gebäudefassaden keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen. Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 zu bemessen, ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Der vorgenannte Nachweis der geplanten Außenbauteile wurde geführt. Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Nachweis legt die Qualitäten der Außenbauteile einschl. der in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vorgesehenen festverglasten Fensterflächen fest. Somit ist nachgewiesen, dass mit den geplanten Wänden die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 erfüllt sind.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft in Thannhausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

13.2

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren, gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

§ 14 **Übernahme der Unterhaltungslast des orographisch rechtsseitigen Ufers der Hasel**

Hinsichtlich der Übernahme der Unterhaltungslast des orographisch rechtsseitigen Ufers der Hasel im gesamten Planungsbereich ist bei der Abteilung Wasserrecht des Landratsamtes Günzburg ein formloser Antrag zur wasserrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens vorzulegen. Hierbei werden dann im Rahmen einer vom Wasserwirtschaftsamt einzuholenden Stellungnahme die entsprechenden Auflagen und Unterhaltungslasten vorgenommen.

§ 15 **Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Mühlweg" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden und Außenanlagen in Balzhausen, Fl. Nr. 1411, überschneidet sich in Teilbereichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der St.-Leonhard-Straße".

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der St.-Leonhard-Straße" im Überschneidungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Hinweise / Empfehlungen

Nicht versiegelte Flächen

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Landwirtschaftliche Immissionen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die im Norden an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist mit Staub-, Lärm- und zeitweiser Geruchsbelästigung durch Düngung zu rechnen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie VNEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rodung der bestehenden Bepflanzungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Bäume und Sträucher beseitigt werden müssen. Hierbei handelt es sich um wild gewachsene Weidenbäume und -sträucher. Hierbei wird in die bestehende Ufersaumbepflanzung nicht eingegriffen.

Dies bedeutet eine gewisse Beeinträchtigung bzw. Veränderungen der Lebensräume verschiedener Tier- und Vogelarten. Dabei ist zu vermeiden, dass gemäß § 44 (1) BNatSchG besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten in Mitleidenschaft gezogen werden.

Verschiedene Vogelarten werden in den Bäumen oder in den Hecken brüten.

Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sollten Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Die Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, somit nicht zwischen dem 1. März bis 30. September, durchgeführt werden.

Vorkehrungen gegen Lichtverschmutzung und Kollision an Glasflächen sowie allg. tierökologischer Fallen oder Barrieren

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

Erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im 60 m-Bereich der Hasel

Im 60-m-Bereich der Hasel ist für alle Anlagen (nicht nur für Auffüllungen und bauliche Anlagen) eine Genehmigung nach Art. 20 BayWG notwendig, auch für solche, die baurechtlich genehmigungsfrei oder von der Genehmigungspflicht freigestellt sind. Diese wasserrechtliche Genehmigung wird durch eine evtl. erforderliche Baugenehmigung ersetzt.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist so weit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Hinweis zur Wohnraumlüftung

Die den Wohngebäuden vorgesehenen mechanischen Lüftungsanlagen sollten entsprechenden Geruchsfilter verwendet werden, dass insbesondere bei ungünstiger Witterungslage und damit einhergehender Belastung durch Emissionen der westlich benachbarten Teil-aussiedlung, die Belüftung der schutzbedürftigen Räume mit unbelasteter Luft gewährleistet ist.

Balzhausen, Ausgefertigt am,.....

Gerhard Glogger, Architekt

Daniel Mayer, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 06.10.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Mühlweg" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden und Außenanlagen in Balzhausen, Fl. Nr. 1411 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 26.11.2020 bis 30.12.2020 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2021 bis 21.04.2021 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2020 bis 16.12.2020 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2021 bis 19.03.2021 beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Balzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnbebauung Am Mühlweg" zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden und Außenanlagen in Balzhausen, Fl. Nr. 1411 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Balzhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Daniel Mayer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Balzhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Daniel Mayer

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Balzhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Daniel Mayer

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Balzhausen, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Daniel Mayer