

- Teil B -

Gemeinde Adelsried
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
„Wölfe Ost“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 07.11.2017

geändert am:
27.02.2018

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Adelsried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Wölfler Ost“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Wölfler Ost“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 27.02.2018, den Bebauungsplan „Wölfler Ost“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 27.02.2018 liegt dem Bebauungsplan „Wölfler Ost“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wölfler Ost“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Plan-

zeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Sattel-/ Pultdach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder alternativ als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Bei Pultdächern ist die tiefere Dachseite zur Talseite hin auszurichten. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ D (zusätzliches Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Für den Gebäudetyp D sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 215 m² je Doppelhaushälfte betragen. Bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mit mehr als zwei Wohnungen muss die Mindestgröße von Baugrundstücken 600 m² betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Bereich des Baufeldes 5 ist die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 6 Wohneinheiten und im Bereich des Baufeldes 10 die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

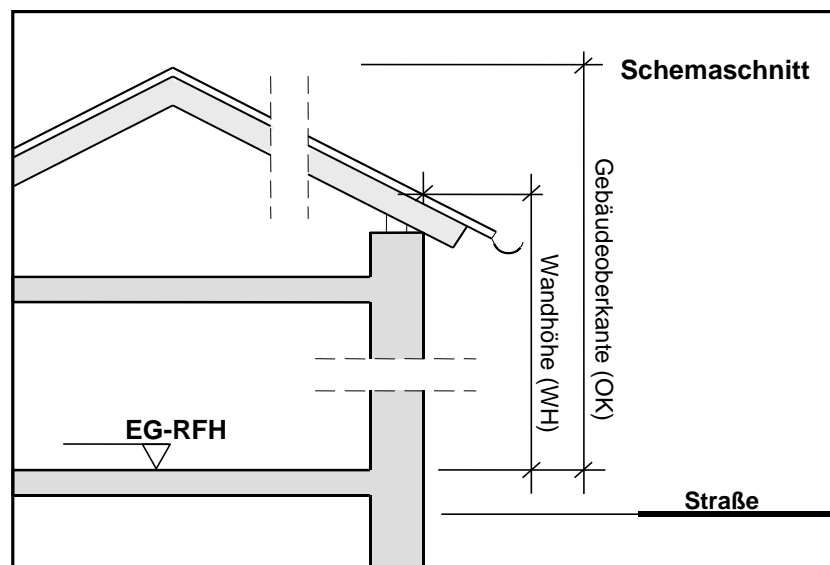
7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

8. Höhenlagen

8.1 Für die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFH) der Häuser im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) als Bezugspunkt. Diese Höhen dürfen um maximal 0,30 m überschritten werden. Für Garagen und Nebenanlagen sind diese Höhenangaben nicht maßgebend.

8.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Firstlinie bei geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

9.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. bei Dachneigungen bis 15° auch beschichtete Metalleindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossenebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

10.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Adelsried.

10.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Baufelder 5 und 10 kann eine Tiefgarage auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sofern ein Abstand der Tiefgarage zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen und zu Nachbargrundstücken von mindestens 1,0 m eingehalten wird.

10.3 Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² sowie Stellplätze können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

10.4 Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben, etc.) unzulässig.

10.5 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ($\leq 20\%$ der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

12. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12.1 Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

12.2 Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) auf mindestens 50 % der jeweils festgesetzten Fläche eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten b) und c) zu entwickeln. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig.

12.3 Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2 mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu ergänzen, so dass mindestens 50 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzen überstellt sind.

Verschiebungen der Baumstandorte zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung möglich, sofern die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gesamtanzahl an Bäumen nicht unterschritten wird.

12.4 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

- a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
- | | |
|---------------|---------------------|
| *Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| *Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| *Winter-Linde | Tilia cordata |
- *für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- | | |
|---------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| *Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
- *Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- d) Geschnittene Hecken
- | | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

- a) für öffentliche Grünflächen:
- Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand
- Mittelkronige Bäume:
wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1** Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Das ständig verfügbare Rückhaltevolumen je Grundstück muss dabei mindestens 2 m³ betragen. Der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation darf über einen Drosselabfluss von maximal 5 l/s erfolgen.
- 13.2** Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.
- 13.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden.

14. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- 14.1** Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Grünflächen ist als Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen.

- 14.2** Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über bzw. unter dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu verziehen sind. Stützwände sind im Bereich der privaten Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützwänden auf dem Baugrundstück muss zwischen einzelnen Stützwänden ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. Zur Straßen-/ Gehweghinterkante sowie Grundstücksgrenze ist mit Stützwänden ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten, wobei die Stützwände in diesem Fall mit Gehölzen gemäß Artenliste 12.4 c) oder d) vorzupflanzen sind.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

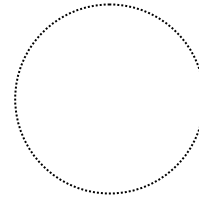
- 15.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.
- 15.3** Die Beleuchtung der öffentlichen Erschließungsstraßen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen mit warm-weißer Licht-Emission) auszuführen.

16. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Wölfle Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Adelsried, _____

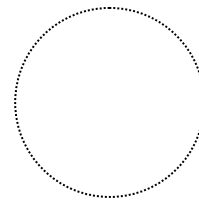
Erna Stegherr-Haußmann
Erste Bürgermeisterin



Siegel

Ausgefertigt, _____

Erna Stegherr-Haußmann
Erste Bürgermeisterin



Siegel

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Norden und Osten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.