

# GEMEINDE HORGGAU



---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Heuwegfeld II“

## SATZUNG

Fassung vom 30.07.2015

---

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Horgau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan „Heuwegfeld II“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heuwegfeld II“ der Gemeinde Horgau gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 30.07.2015, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000) (A1) und den Teilräumlichen Geltungsbereichen 2, 3, 4, 5 und 6 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500) (A2, A3, A4, A5 und A6) sowie mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 30.07.2015
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 30.07.2015

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 30.07.2015

### **A PLANZEICHNUNG**

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die in der Planzeichnung mit WA (WA 1 und WA 2) gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

WA 1:	WA 2:
GRZ max. 0,35	GRZ max. 0,4

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

WA 1 und WA 2:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| ▪ Geschosse:              | II         |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 6,3 m |
| ▪ Gesamthöhe:             | max. 9,0 m |

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

### 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB EG wird in Maximalwerten in m ü. NN in der nachfolgenden Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis max. - 1,50 m zulässig.

Grundstück Nr.	OK RFB EG m ü. NN	Grundstück Nr.	OK RFB EG m ü. NN	Grundstück Nr.	OK RFB EG m ü. NN
1	482,80	16	493,20	31	487,40
2	487,20	17	493,20	32	486,30
3	485,30	18	493,50	33	486,30
4	486,00	19	493,50	34	485,10
5	488,00	20	494,00	35	493,00
6	486,50	21	495,00	36	492,30
7	487,00	22	491,20	37	492,30
8	486,50	23	490,30	38	493,00
9	487,80	24	489,80	39	494,50
10	488,20	25	490,50	40	493,50
11	489,30	26	489,20	41	492,50
12	489,50	27	489,60	42	491,30
13	491,50	28	489,40	43	490,00
14	492,80	29	488,50		
15	492,80	30	487,60		

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

## 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhaushälften zulässig. Je Einzelhaus (Einfamilienhaus) sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

## 5 STELLPLÄTZE , GARAGEN

---

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Stauraum) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.

## 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

### 6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

### 6.3 Dächer, Dachaufbauten

Tonnen- und Kuppeldächer sind ausgeschlossen.

Die Dachneigung darf max. 48° betragen.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 70 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist ausschließlich eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Der First der Gaube muss unterhalb des Dachfirstes liegen.

### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Sockel sind bis zu einer max. Höhe von 0,2 m zulässig.

### 6.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung der Baukörper, zur Erschließung der Grundstücke sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen an das natürliche Gelände zugelassen. Diese sind ausschließlich in direktem Anschluss an den jeweiligen Hauptbaukörper zugelassen.

Aufschüttungen dürfen die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Bezugshöhe für die OK RFB in m ü. NN nicht überschreiten.

Abgrabungen sind bis max. -1,0 m von der für das jeweilige Grundstück festgesetzten Bezugshöhe für die OK RFB EG in m ü. NN zulässig.

Zu den Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen die an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen) muss in einem Abstand von mind. 3,0 m das natürliche Gelände beibehalten werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche in denen sich Grenzgaragen befinden.

## **8 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG**

---

### **8.1 Häusliches Schmutzwasser**

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### **8.2 Niederschlagswasser**

#### Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und durch Zisternen zwischen zu speichern. Der Ablauf dieser Zisternen an den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf eine maximale Wassermenge je Anschlussnehmer zu drosseln.

Die Regenwasserspeicher mit integrierter Abflussschleuse (Zisternen) werden durch die Gemeinde Horgau für die einzelnen Grundstücke geplant und errichtet.

Für die Regenwasserspeicher mit integrierter Abflussschleuse (Zisternen) gelten folgende Mindestanforderungen:

- a) Die Zisterne wird pro Grundstück ein Mindestvolumen (Rückhaltevolumen zur Entlastung des öffentlichen Regenwasserkanals, kein Ansatz des Nutzvolumens!) von 3,0 m<sup>3</sup> aufweisen. Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- b) Für den Fall von Starkregenereignissen wird zur Vermeidung von Rückstau für jede Zisterne ein Notüberlauf in den zum Grundstück gehörenden Regenwasserschacht vorgesehen.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird an den öffentlichen Regenwasserkanal mit Ableitung zu den gemeindlichen Regenrückhaltebecken angeschlossen.

#### Verschmutztes Niederschlagswasser

Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht den privaten Zisternen zugeleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist direkt an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 9.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

### 9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der Pflanzliste (Pkt. E 1) zu entnehmen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

### 9.3 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche dürfen keine weiteren baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden. Die Öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen herzustellen. Gem. Planzeichnung sowie gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

#### Straßenbegleitende Bepflanzung

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

#### Böschung (zwischen dem landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr. 159 (TF) und dem Verkehrsberuhigten Wohnbereich)

Gem. Planzeichnung sowie gem. 5 Strauchgruppen mit jeweils drei Sträuchern zu pflanzen.

#### Park-/Spielplatzfläche

Gem. Planzeichnung sowie gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung sowie mind. fünf Strauchgruppen mit jeweils 5 Sträuchern zu pflanzen. Zudem ist im Osten der Park-/Spielplatzfläche entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (südlich des Fuß- und Radweges) eine einreihige Strauchpflanzung gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) vorzunehmen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen.

#### 9.4 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Innerhalb der als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Laubbäume II. Ordnung sowie Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen. Zudem sind Sträucher gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die Erstanpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Ortsrandeingrünung) gekennzeichneten Bereiche erfolgt durch die Gemeinde. Für den Unterhalt und Ersatz sind die jeweiligen Eigentümer zuständig.

#### 9.5 Private Grundstücksflächen

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen.

Insgesamt ist auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum I. Ordnung oder II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen. Die Pflanzung straßenbegleitender Bäume auf privater Grundstücksfläche ist hier anrechenbar. Die Baumpflanzung auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Ortsrandeingrünung) ist hier nicht anrechenbar.

### 10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Heuwegfeld II“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 13.187 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird von den in Tab. 1 aufgeführten Fl.Nrn. der Gemeinde Horgau abgebucht und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Fl.Nr.; Gmkg.	Größe (verfügbar)	Größe (verwendet)	Herstellungsmaßnahmen	Pflegemaßnahmen
289/1; Gmkg. Horgauer- greut	686 m <sup>2</sup>	851 m <sup>2</sup> (einschl. ökologischer Verzinsung; siehe unten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Böschung mit Gehölzpflanzungen</li> <li>▪ Gemischte Streuobstwiese</li> </ul>	

1147(TF)/ 1150 (TF); Gmkg. Horgau	4.250 m <sup>2</sup>	4.505 m <sup>2</sup> (einschl. ökologischer Verzinsung; siehe unten)	<p>Südlicher Teilfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abflachung der Uferböschungen</li> <li>▪ Entfernung der Grabenverrohrung</li> <li>▪ Punktuell Pflanzung von Ufergehölze</li> </ul> <p>Nördliche Teilfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansaat standortheimische Feuchtwiesenflächenmischung</li> <li>▪ Pflanzung standortheimischer Gehölzgruppen an Versickerungsteich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wiese 2x jährliche Mahd, nach dem 15. Juni mit Abtransport des Mähgutes</li> <li>▪ Schilfzonen an Versickerungsteich: abschnittsweise Wintermahd alle zwei Jahre</li> </ul>
239; Gmkg. Horgauer- greut	1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entnahme der standortfremden Gehölze (Fichte)</li> <li>▪ Totholz belassen</li> </ul>	-
1626/9; Gmkg. Horgau	1.897 m <sup>2</sup>	1.897 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fichtenbestand und Brombeergestrüpp entfernen</li> <li>▪ Laubbaumbestand und Weide erhalten</li> <li>▪ Böschunggehölze ergänzen</li> <li>▪ Pflege der Feuchtwiese um Verbuschung zu verhindern und Schilfwuchs zu fördern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wintermahd alle 2 Jahre um</li> </ul>
127 (TF)/ 128 (TF) Gmkg. Horgauer- greut	1.100 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflanzung einer Baumreihe aus Wildobstbäumen</li> <li>▪ Untersaat: Blumenwiese</li> <li>▪ Abgrenzung der Fläche zu Ackerflächen und Wegen mit Überfahrerschutz (Holzbohlen, Stämme o.ä.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ extensive Mahd 1-2x im Jahr</li> </ul>
1151 (TF) 1147/1 (TF); Gmkg. Horgau	2.070 m <sup>2</sup>	2.070 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uferböschung oberhalb der Mittelwasserlinie aufweiten</li> <li>▪ wechselfeuchte Mulden mit Schilfzone anlegen</li> <li>▪ Ufergehölze punktuell pflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wintermahd alle 2 Jahre</li> </ul>
267 (TF); Gmkg. Auerbach	3.530 m <sup>2</sup>	2.614 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrechen der Wiese,</li> <li>▪ Saatbettbereitung mit Kreiselegge</li> <li>▪ Ansaat: Wildäsungsmischung; 44% heimische Wildkräuter, 56% Kulturformen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mahd: alle 2 Jahre Herbstmahd einer Teilfläche</li> </ul>

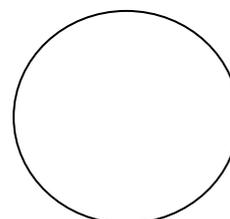
Der gesamte Bereich soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 11 INKRAFTTRETEN

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

Horgau, den .....

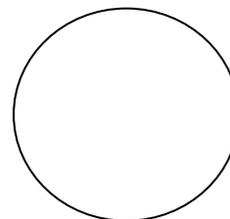
.....  
Thomas Hafner  
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt am .....

.....  
Thomas Hafner  
Erster Bürgermeister



Siegel

## Planverfasser

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung  
Architekten & Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Patricia Goj, Dipl. Ing. Raum- und Stadtplanung

## E HINWEISE

### E 1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

#### Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)

#### Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Malus domestica*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- *Prunus avium*, in Sorten (Vogel-Kirsche)
- *Prunus cerasus*, in Sorten (Sauerkirsche)
- *Prunus domestica*, in Sorten (Zwetschge)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)

#### Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus sanguine* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Salix capraea* (Sal-Weide)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

## E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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.

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Kreisheimatpflegerin, Frau G. Mahnkopf (gisela.mahnkopf@architekturbuero-mahnkopf.de), ist unverzüglich über die Baubeginnsanzeige für die Erschließungsarbeiten in Kenntnis zu setzen.

### **Altlasten**

Mit Ausnahme von Drainageleitungen, die das Planungsgebiet von Norden nach Süden queren, sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten im Planungsgebiet bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **Wasserrecht**

Aus wasserrechtlicher Sicht ist bei der Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

### **Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **Abwehrender Brandschutz**

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.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. In Wohngebieten sind Hydranten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

#### **Empfehlung zu Garagen und Carports**

Garagen und Carports sollten möglichst mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden, um das im Plangebiet anfallende Regenwasser besser zurückzuhalten und damit den Niederschlagswasserabflusses zu reduzieren.