

TEIL II: D) ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN,
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, F) TEXTLICHE HINWEISE,
G) BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „AM SONNENHANG IV“ IN OSTERBUCH MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE LAUGNA
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

Rechtsverbindliche Fassung vom 22.05.2024

| | |
|-------------|------------|
| Neusäß, den | 18.12.2019 |
| geändert am | 21.07.2021 |
| geändert am | 21.12.2022 |
| geändert am | 25.10.2023 |
| geändert am | 22.05.2024 |



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| PRÄAMBEL | 4 |
| D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN | 5 |
| 1. Inhalt des Bebauungsplanes | 5 |
| 2. Bestandteile | 6 |
| E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 7 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 3. Bauweise | 8 |
| 4. Höhe und Höhenlage der Gebäude | 8 |
| 5. Verkehrsflächen | 11 |
| 6. Grünordnung | 11 |
| 7. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13 |
| 8. Grundwasser | 15 |
| 9. Behandlung von Niederschlagswasser | 15 |
| 10. Immissionsschutz | 16 |
| ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 18 |
| 11. Gestaltung der Gebäude | 18 |
| 12. Einfriedungen | 20 |
| 13. In-Kraft-Treten | 20 |
| F) TEXTLICHE HINWEISE | 21 |
| 1. Niederschlagswasser | 21 |
| 2. Grundwasser | 22 |
| 3. Brandschutz | 23 |
| 4. Grünordnung | 23 |
| 5. Immissionsschutz | 24 |
| 6. Hinweise zum Artenschutz und deren Ausführung | 25 |
| 7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 26 |
| 8. Denkmalschutz | 26 |

| | |
|--|-----------|
| G) BEGRÜNDUNG | 27 |
| 1. Anlass der Planung | 27 |
| 2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes | 27 |
| 3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben | 29 |
| 4. Bedarfsprüfung und Planungsalternativen | 33 |
| 5. Städtebauliche Ziele | 40 |
| 6. Art der baulichen Nutzung | 41 |
| 7. Maß der baulichen Nutzung | 41 |
| 8. Erschließung | 42 |
| 9. Ver- und Entsorgung | 43 |
| 10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz | 46 |
| 11. Immissionsschutz | 47 |
| 12. Grünordnung | 47 |
| 13. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 49 |
| 14. Flächen | 53 |

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom ~~22.05.2024~~ 22.05.2024, in der Fassung vom ~~22.05.2024~~ 22.05.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern 398/1, 399, 415/ 8 sowie Teilflächen der Flurnummern 374, 374/5 und 400 (Gemarkung Osterbuch).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 500 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Luftbild im M 1 : 4.000
 - Übersicht im M 1 : 10.000
 - CEF-Maßnahme, Fl. Nr. 1821, Gemarkung. Laugna, o. M.
 - Ausgleichsmaßnahmen, Fl. Nr. 123, Gemarkung Osterbuch, o. M.
 - B) Zeichenerklärung
 - C) Verfahrensvermerke
- Teil II:
- D) Allgemeine Vorschriften
 - E) Textliche Festsetzungen
 - F) Textliche Hinweise
 - G) Begründung
- Teil III:
- H) Umweltbericht
 - I) Anlagen (beigefügt):
 - Außengebietsbetrachtung, 1. Tektur, Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch, Steinbacher-Consult, Neusäß, i. d. F. v. 09.12.2022.
 - Geotechnischer Bericht zum BV: Erschließung Baugebiet „Sonnenhang IV“ in Laugna-Osterbuch, HPC AG, Harburg, i. d. F. v. 13.07.2021.
 - Faunistische Kartierung mit Fachbeitrag Artenschutz zum Wohngebiet „Am Sonnenhang IV“ Gemeinde Laugna, OT Osterbuch, AGL-Schwaben, Egling a. d. Paar, i. d. F. v. 25.08.2022.
 - Höhenplan zum Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ in Osterbuch, Stand 11.10.2023

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Zulässig sind (gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO):

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

1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind (gemäß § 4 Abs.3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Es gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Abstandsflächen

Im WA wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.2 Maximale Anzahl an Wohnungen:

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn folgende Einschränkungen eingehalten werden:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), welche eine längsseitige Ausrichtung parallel zur Straße haben, müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen, Geh- und Radwegen einhalten.
- Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen, Geh- und Radwegen einhalten.
- Der Stauraum vor Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) hat zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen, gemessen ab der Kante der Verkehrsfläche.

Auf die Ziffer 11.8 Garagen, Carports und Stellplätze wird verwiesen

4. Höhe und Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Unterer und oberer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeendhöhe (GH) / maximale Firsthöhe (FH); maximale Wandhöhe (WH)) ist die Oberkante

Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) und wird mit der höchstgelegenen Gebäudeecke hangaufwärts festgelegt.

Zur Bestimmung der Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden ist ein Höhenbezugspunkt m. ü. NHN aus der Planzeichnung Teil A zu ermitteln. Der zu ermittelnde Höhenbezugspunkt wird pro Parzelle durch definierte Punkte eines Vieleckes (der Parzelle) mit Höhenangaben über NHN definiert. Die Bezugshöhe zur Gebäudelage ist über Interpolation dieser Einzelhöhen zu ermitteln. Der Höhenbezug ist als Höhe über NHN anzugeben.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 25 cm über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen, gemessen am Schnittpunkt der höchstgelegenen Gebäudeecke der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit dem festgesetzten Gelände. Die Parzellen 9 und 10 dürfen auch bis max. 50 cm über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen.

In den Planzeichnungen des Bauantrags oder des Antrags auf Genehmigungsfreistellung ist die Höhenkote des maßgeblichen Geländepunktes als Höhe über NHN in den Grundrissen und Schnitten so ausreichend und eindeutig anzugeben, dass eine zweifelsfreie Beurteilung der Höhenlage möglich ist. Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudeendhöhe (GH) ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Gebäudeendhöhe / Firsthöhe.

4.2 Wandhöhe (WH)

Wandhöhen für Satteldach, Walmdach, Zeltdach und begrünte Flachdächer:

Die Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt):

- Bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 35° ist eine maximale Wandhöhe von 6,30 m zulässig.
- Bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 36° bis 52° ist eine maximale Wandhöhe von 4,50 m zulässig.
- Bei Walmdächern, Zeltdächern und begrünten Flachdächern ist eine maximale Wandhöhe von 6,30 m zulässig.

Wandhöhen für Pultdächer:

Gebäude mit Pultdach verfügen über keinen First. Daher sind zwei Wandhöhen zu beachten.

- Die Höhe der höheren Wand darf maximal 7,50 m betragen.
- Die Höhe der niedrigeren Wand darf maximal 6,30 m betragen.

4.3 Firsthöhe / Gebäudeendhöhe

Die Firsthöhe bzw. Gebäudeendhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) bis zum höchsten Punkt der oberen Dachbegrenzungskante (Oberer Bezugspunkt). Die maximale Firsthöhe beträgt für alle Dachformen 10,00 m, ausgenommen Pult- und Flachdächer.

Gebäude mit Pult- und Flachdach verfügen über keinen First. Bei Pultdächern / Flachdächern wird von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut der höheren Wand (max. 7,50 m bei Pultdach / max. 6,30 m bei Flachdach) gemessen.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeänderungen Allgemeine Vorgaben

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Grundstücken zum Angleichen der Gebäude an das geplante Gelände soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

Gleichmäßige Auffüllung:

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis max. 50 cm über dem festgesetzten Gelände.

Stützmauern:

Innerhalb des Grundstückes sind An- und Abböschungen bzw. Stützmauern zulässig in Höhensprüngen von maximal 50 cm (Abtreppung).

Festgesetzte Fläche zu Geländeaufschüttung:

Vor Baubeginn muss im gesamten festgesetzten Bereich für Geländeaufschüttung der Parzellen 15, 16 und 17 eine Geländehöhe von 481,50 m. ü. NHN auf westlicher

Seite und auf östlicher Seite von 481,30 m. ü. NHN erstellt werden. Die genaue Lage der Fläche und der Höhenbezugspunkte sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Die Auffüllung ist ab dem natürlichen Gelände vorzunehmen und wird durch die Gemeinde Laugna durchgeführt.

Auf der Fläche für Geländeaufschüttungen ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Eine Bepflanzung in diesem Bereich ist, ausgenommen von Baumpflanzungen, zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu und Abfahrtsverbot

Für die Flurnummern 415/9 und 415/10 Gemarkung Osterbuch, gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot im gekennzeichneten Bereich, welcher aus der Planzeichnung zu entnehmen ist. In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Daher ist ein Herauffahren auf die Grundstücke nicht möglich.

Da die Grundstücke der Flurnummern 415/9 und 415/10 (Gemarkung Osterbuch) bereits über den qualifizierten Bebauungsplan „Am Sonnenhang III“ erschlossen sind, ist ein Herauffahren über die geplante Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Begrünung innerhalb privater Baugrundstücke

Pro 300 m² (angefangene) privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Für die Pflanzungen sind vorzugsweise standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste).

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (O1)

Darüber hinaus gilt für den Bereich der Parzellen 1-6 und 17 folgendes:

Auf den privaten Grünflächen der Parzellen 1-6 und 17 sind in der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen“ reich strukturierte, zweireihige Strauch- und Baumpflanzung auf 30-50 v. H. der Länge zur Ortsrandeingrünung anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste). Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen im festgesetzten Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist nicht zulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

Im festgesetzten Bereich „Fläche für Aufschüttungen für die Auffüllung von Grundstücken“ im Westen sind Baumpflanzungen unzulässig.

Auf dem gesamten Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anderweitige Nutzungen unzulässig. Ausnahmsweise können Nutzungen zugelassen werden, die für die Niederschlagsentwässerung notwendig sind.

Bauliche Anlagen haben zur Ortsrandeingrünung einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

6.2 Begrünung der festgesetzten Fläche zur Geländeaufschüttung:

Für die Bereiche der Parzellen 15, 16 und 17 (G1) gilt:

Im Bereich der festgesetzten Geländeaufschüttung ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Baumpflanzungen sind unzulässig. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste).

6.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Begründung öffentlicher Grünflächen:

Ortsrandeingrünung - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) (O2)

Im festgesetzten Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf den öffentlichen Grünflächen sind auf 100 v. H. der Länge reich strukturierte, zweireihige Strauch- und Baumpflanzung anzupflanzen. (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste)

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind von der Gemeinde im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Auf dem gesamten Bereich sind anderweitige Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Nutzungen zugelassen werden, die für die Niederschlagsentwässerung notwendig sind.

Bauliche Anlagen haben zur Ortsrandeingrünung einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Begründung öffentlicher Grünflächen: Geländeaufschüttung (G2)

Im Bereich der festgesetzten Geländeaufschüttung ist die öffentliche Grünfläche als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen.

7. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V.1 Baufeld-Freimachung für Bodenbrüter

Die Baufeld-Freimachung ist außerhalb der Brutzeit, also nicht von 01. März bis 31. Juli, durchzuführen.

Zwischen Baufeld-Freimachung und Baubeginn sind längere Pausen zu vermeiden. Aufkommende Vegetation ist durch geeignete Maßnahmen zu entfernen (z.B. Grubbern, Eggen, Mulchen).

V.2 Einsatz von insektenschonender Außenbeleuchtung

Insektenschonende Außenbeleuchtung (z.B. LED-Leuchtmittel mit warmen Farbspektrum bis ca. 2.700 Kelvin) ist zu verwenden.

7.2 CEF-Maßnahmen

V.3 Optimierung für Bodenbrüter im Umfeld

Die Vermeidungsmaßnahme für Bodenbrüter ist auf der Fl. Nr. 1821, Gemarkung Laugna, dauerhaft durchzuführen.

Ist-Zustand:

Die Fl. Nr. 1821, Gemarkung Laugna, ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Soll-Zustand:

Die dauerhafte Anlage einer Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen mit 2.500 m² Größe als feste Fläche (20 m Breite, 125 m Länge) gemäß Maßnahmenblatt „CEF-

Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“. Ergänzend dazu 3 Lerchenfenster von je 20 m² Größe (jährliche Bereitstellung, Rotation möglich).

Maßnahmenumsetzung / Pflege:

Anlage einer Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen mit 2.500 m² Größe als feste Fläche (20 m Breite, 125 m Länge) gemäß Maßnahmenblatt „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“:

- Lückige Aussaat mit Erhalt von offenen Bodenstellen
- Verhältnis Blüh-Brache 50:50
- Kein Düngereinsatz
- Keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Spätestens alle 3 Jahre wechselnd oder bearbeitet und neu eingesät

Ergänzend dazu 3 Lerchenfenster von je 20 m² Größe (jährliche Bereitstellung, Rotation möglich):

- Anlage der Lerchenfenster nur im Wintergetreide, z.B. durch kurzes Aussetzen der Einsaat
- Kein Herbizideinsatz
- Nicht in benutzten Fahrgassen
- Düngereinsatz ist zulässig, jedoch keine Mechanische Unkrautbekämpfung
- Bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Eine Entfernung zum Wirtschaftsweg von mindestens 25,00 m ist einzuhalten.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff ist auf der Flurnummer 123, Gemarkung Osterbuch, auszugleichen. Es sind 3.005 m² (entspricht einem Ausgleichsumfang von 15.026 WP) Intensivgrünland zu einer extensiven artenreichen Fettwiese dauerhaft auszubilden.

Folgende Maßnahmen sind zur Herstellung des extensiven artenreichen Grünlands (Fettwiese) umzusetzen und einzuhalten:

| Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland (Fettwiese) | |
|--|---|
| Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahme | <ul style="list-style-type: none">• Ansaat der Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzsaatgut (Herkunft: Naturraumeinheit - U16 „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion“): Anteil Blumen und Kräuter bis max. 50 %, Anteil Gräser mind. 50 % (z.B. Saatgut Rieger und Hoffmann)• Die Ausgleichsfläche ist durch Holzpfähle einzufrieden. |

| | |
|--------|--|
| Pflege | <ul style="list-style-type: none">• Zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr• Erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen• Vollständiger Abtrag des Mahdgutes• Aufkommendes Springgut ist mechanisch zu entfernen• Düngung, Mulchung, Ausbringen von Reststoffen aus Agraranlagen sowie die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche unzulässig. |
|--------|--|

Der Ausgleich ist dauerhaft durch die Gemeinde Laugna sicherzustellen.

8. Grundwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe / Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen (Grundwasser bei ca. 3,00 m).

9. Behandlung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

9.1 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Trennsystem schadlos abzuleiten.

Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird (Drosselmenge mit 0,5 l/s).

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Laugna (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind max. 25 cm über dem zu ermittelnden Höhenbezugspunkt so konstruktiv zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die

Parzellen 9 und 10 dürfen bis max. 50 cm über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen (s Textliche Festsetzungen E). Ziffer 4.1).

9.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und im Trennsystem schadlos ungedrosselt in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

9.3 Außengebietswasser

Die Bereiche der „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs“ befinden sich auf öffentlichem Grund.

Das Lösungskonzept zur Ableitung des Außengebietswassers von Steinbacher-Consult ist maßgeblich und ist in der festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs“ umzusetzen. Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (s. Anhang Außengebietsbetrachtung, 1. Tektur, Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch von Steinbacher-Consult, Neusäß, i. d. F. v.09.12.2022, S. 10 ff). Im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Ausführungsplanung ist dies zu konkretisieren.

Die festgesetzten Bereiche und Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zu begrünen und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

9.4 Regenrückhaltebecken Fl. Nr. 415/8, Gmk. Osterbuch

Das bestehende Regenrückhaltebecken auf der gemeindlichen Fl.-Nr. 415/8 ist im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Ausführungsplanung zu einem Rückhaltebecken im Aufnahmevolumen zu erweitern.

10. **Immissionsschutz**

10.1 Luftwärmepumpen

Die Errichtung von Luftwärmepumpen sind zulässig, wenn folgenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpen LWA, bezogen auf den Kompressor und Ventilator, in dB / Mindestabstand in m:

- 45 dB (A) / 4 m

- 50 dB (A) / 7 m
- 55 dB (A) / 13 m

Ist eine Einhaltung der Mindestabstände nicht möglich, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in geschlossenen Räumen zulässig. Durch entsprechende bauliche oder technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass an Durchbrüchen oder Öffnungen ins Freie ein Schalldruckpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird, gemessen in 1,00 m Entfernung ausgehend vom Durchbruch bzw. von der Öffnung.

Bei der Ausführung und Dimensionierung von Schallkulissen sowie Schalldämpfern ist sicherzustellen, dass die Schalldämpfer ausreichende schalldämpfende Eigenschaften, besonders auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz, aufweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

11. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Dachform

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Dachaufbauten sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach und begrüntes Flachdach zulässig.

Flachdächer sind nur begrünt zulässig. Die Dachfläche ist mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit extensivem Grün (z.B. Kräuter, Gräser) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Dachformen, Dachneigung

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Dachaufbauten:

- Satteldächer: Dachneigung von größer 20° bis max. 52° zulässig.
- Versetzte Pultdächer: Dachneigung von größer 20° bis max. 52° zulässig.
- Pultdächer: Dachneigung von größer 5° bis max. 20° zulässig.
- Walm – und Zeltdächer: Dachneigung von größer 20° bis max. 52° zulässig.
- Begrünte Flachdächer: Dachneigung von 0° - 5° zulässig

Beim versetzten Pultdach darf der Höhenversatz max. 1,00 m betragen. Der Höhenversatz ist zu messen von der Oberkante Dachhaut des unterhalb liegenden Daches bis Unterkante Sparren des oberhalb liegenden Daches.

Auf die Ziffern 4.2 Wandhöhe und 4.3 Firsthöhe wird verwiesen.

11.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Nur bei Hauptgebäuden mit mind. 30° Dachneigung.
- Die Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten.
- Pro Grundstück ist nur eine Gaubenart zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
- Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite max. 66 % der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten wird.

Dachaufbauten haben einen sichtlichen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

11.4 Standgiebel und Querbauten

Bei geneigten Dächern haben Standgiebel und Querbauten keine maximale Wandhöhe einzuhalten. Der Mindestabstand zum First muss 1,00 m betragen.

11.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in rotem, braunem oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden.

Bei Wintergärten, Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind auch transluzente bzw. lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.

11.6 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem möglichst glatten Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Anstriche in reflektierenden, grellen oder dunklen Farbtönen sind nicht zugelassen. An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

Holzhäuser in Blockhaus-Bauweise sind unzulässig.

11.7 Sonnenkollektoren, Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zur Dacheindeckung zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind auch an den Fassaden zulässig.

11.8 Garagen, Carports und Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor der Garageneinfahrt darf nicht als Stellplatz gewertet werden.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,00 m vorhanden sein.

Auf die Ziffer 3.3 überbaubare Grundstücksflächen wird verwiesen.

12. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedung von privaten Grundstücken

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,00 m inkl. Sockel über Oberkante Straße nicht überschreiten. Die Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,00 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten zur freien Landschaft hin sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

Sockelmauern an Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,10 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes, nicht überschreiten. Sockelmauern an seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nicht zulässig.

13. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Laugna, den 05.09.2024.


.....
Johann Gebele, 1. Bürgermeister (Siegel)



F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der

Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/ Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/ Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen / Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

3. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in 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. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

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.

4. Grünordnung

Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Gemäß Art. 48 ABGB ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Dies gilt insbesondere in der nördlichen Ortsrandeingrünung.

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

4.1 Pflanzenauswahlliste

Bäume II. Ordnung:

| | |
|--------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia,</i> | Vogelbeere |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Mehlbeere |

Sträucher:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea,</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

5. Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit ländlichem Wohnen vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.2 Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von dem Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

6. Hinweise zum Artenschutz und deren Ausführung

6.1 Hinweise zur CEF- Maßnahme: V.3 Optimierung für Bodenbrüter im Umfeld:

Dies betrifft vorwiegend die Feldlerche (ein Brutpaar betroffen), durchzuführen über die Bereitstellung von variablen Lerchenfenstern / Blühstreifen (A) oder festen Flächen (B), mit folgenden Hinweisen:

- mind. 25 m Abstand zum Feldrand,
- Abstand zu Einzelbäume > 50 m,
- Abstand zu Baumreihen/Feldgehölze > 120 m,
- Abstand zu geschlossenen Gehölzkulissen > 160 m,
- Abstand zu Mittel-/Hochspannungsfreileitungen > 100 m
- Abstand zu Straßen > 100 m, bei höherem Verkehrsaufkommen gestaffelte bis 500 m.

Hinweise für die Ausführung

- Umwandlung intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen in extensives, artenreiches Grünland, dauerhafte Rohbodenstandorte und periodisch wasserführende Stillgewässer.
- Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland durch Ansaat mit Saatgut von standortheimischen Wildpflanzen mit relativ hohem Anteil an Horst-Schwingel.
- Entwicklung von Rohboden- und Bracheflächen, die jährlich im Spätherbst umgebrochen und einmalig zwischen 01.01 und 21.03 der Folgejahre gegrubbert werden. Es erfolgt keine Einsaat.
- Schaffung von flachen Kleingewässern und Seigen durch Oberbodenabtrag als sog. ‚Himmelsteiche‘ ohne Verbindung zum Grundwasser (maschinelle Pflege möglich).
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel auf der gesamten Fläche.
- Eine extensive Nutzung der Wiesenflächen mit abschnittsweiser Mahd ist ab Mitte Juni möglich. Dabei wird das Schnittgut entfernt. Die letzte Mahd wird im Spätherbst durchgeführt, damit sichergestellt ist, dass die auch die Wiesenflächen im Frühjahr eine kurzrasige Vegetationsschicht aufweisen.

6.2 Fassadengestaltung - Vogelschlag

Zum Schutz der Vögel ist darauf zu achten, dass vogelfreundliche Glasfassaden verwendet werden.

6.3 Anbringung von Nistkästen

Das Anbringen von Vogelkästen (Beispiel: Schwegler Nisthöhle 2GR-oval oder 3-Loch; u.a. geeignet für Feldsperling und Kleinmeisen, 3SV für Star,

Nischenbrüterhöhle 1N) und Fledermauskästen (Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN; u.a. geeignet für Zwergfledermaus) in Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang sollte als unterstützende Maßnahme durchgeführt werden, in einem Radius von 500 m sind mehrere geeignete Stellen vorhanden.

7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

8. Denkmalschutz

8.1 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.

8.2 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.