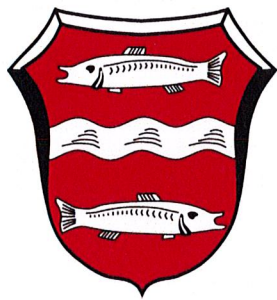


TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) ANLAGEN

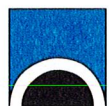
# BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „HÖFLESWEG“ OT WOLLMETSHOFEN MIT BEGRÜNDUNG



MARKT FISCHACH  
LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 28.01.2020  
geändert am 30.06.2020  
geändert am 13.10.2020



Steinbacher *Consult*  
... invent the future



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
<b>D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
1. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2. Bestandteile	4
<b>E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	7
5. Höhenlage der Gebäude	7
6. Flächenbefestigung	8
7. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	8
8. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	8
9. Landschaftsschutzgebiet	9
10. Grünordnung	9
11. Immissionsschutz	11
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
12. Abstandsflächen	12
13. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	12
14. Einfriedungen	13
15. Gestaltung der unbebauten Flächen	14
16. Sichtdreieck	14
17. In-Kraft-Treten	14
<b>F) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>15</b>
1. Niederschlagswasser	15
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	16
3. Grundwasser	16
4. Baumfallzone	16
5. Wasserversorgung	17

6.	Brandschutz	17
7.	Müllbeseitigung	17
8.	Immissionsschutz	17
9.	Wärmepumpen-Systeme	19
10.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
11.	Denkmalschutz	20
<b>G)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>21</b>
1.	Anlass der Planung	21
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	21
3.	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	23
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	24
5.	Art der baulichen Nutzung	24
6.	Maß der baulichen Nutzung	24
7.	Bauweise	25
8.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	25
9.	Höhenlage der Gebäude	25
10.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	25
11.	Abstandsflächen	26
12.	Einfriedungen	26
13.	Gestaltung der unbebauten Flächen	26
14.	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone	26
15.	Immissionsschutz	27
16.	Erschließung	27
17.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	28
18.	Flächen	29
19.	Einwohner	29
<b>H)</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>30</b>

## PRÄAMBEL

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 Gesetz vom 23.12.2018 (GVBl. S. 737), 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 10.12.2019 (GVBl. S. 686) folgenden

### **Bebauungsplan „Höflesweg“ OT Wollmetshofen 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 10.12.2019, in der Fassung vom 13.10.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: 345/13, Teilbereich 348, 349/2, Teilbereich 377 und Teilbereich 386/3 (Gemarkung Wollmetshofen).

### **2. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I:
- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
    - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
    - Luftbild im M 1: 2.000
    - Übersicht im M 1 : 10.000
  - B) Zeichenerklärung
  - C) Verfahrensvermerke

Teil II: D) Allgemeine Vorschriften  
E) Textliche Festsetzungen  
F) Textliche Hinweise

Beigefügt: G) Begründung  
H) Anlagen

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Zulässig sind:

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

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,35**.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

##### 2.2 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Es ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

### 3. Bauweise

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

- 3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Es gilt die offene Bauweise.

### 4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen des Marktes Fischach in der jeweils gültigen Fassung.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nicht aber innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie der festgesetzten privaten Grünfläche. Der Stauraum zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.
- 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie der Ortsrandeingrünung.
- 4.4 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie der Ortsrandeingrünung zulässig.

### 5. Höhenlage der Gebäude

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

#### 5.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe bzw. die Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-FFB).

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK-EG-FFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung.

#### 5.2 Wandhöhe (WH)

(= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung, gemessen von der Oberkante des EG-FFB)

Die maximale Wandhöhe beträgt 4,75 m.

5.3 Firsthöhe (FH)

(=Oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB)

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

**6. Flächenbefestigung**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

**7. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Entlang der Staatsstraße ST 2026 südlich des Geltungsbereichs sind eine Anbauverbotszone von 12,0 m sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40,0 m zum Fahrbahnrand der Staatstraße einzuhalten.

**8. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

8.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Fischach (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

8.2 Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich.

Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 1,0 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 1,0 l/s eine mittlere befestigte Fläche von ca. 225 qm<sup>2</sup> / Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis (T=5a).

Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

## 9. Landschaftsschutzgebiet

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg – Westliche Wälder“ ist jegliche Bebauung (Haupt- und Nebengebäude, sowie Nebenanlagen) nicht zulässig.

Einfriedungen, mit Ausnahme natürlicher Einfriedungen (Gehölze), sind im Bereich des Landschaftsschutzgebietes nicht zugelassen.

## 10. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 10.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle Vegetation zu verwenden.

Zur Gliederung des Gebietes sind je 300 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei kleinkronige Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Der in der Planzeichnung dargestellte Standort ist empfohlen. Die genaue Lage auf dem privaten Grundstück ist variabel. Der Grenzabstand von Pflanzen zum Nachbarn ist im Sinne des Art. 47 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu beachten.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

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

Die Pflanzen sind in einwandfreier Qualität zu beziehen und dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichwertig zu ersetzen.

### 10.2 Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün

Eine Begrünung der öffentlichen Grünflächen hat mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu erfolgen.

Die Artenliste unter Punkt 10.4 dient der Pflanzenauswahl, ist aber nicht verpflichtend.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Pro Grundstück ist die Errichtung einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

### 10.3 Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist auf privatem Grund mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze entlang der Grenze zur freien Landschaft zugelassen.

Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- 3-reihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und 1 bzw. 2 der auf dem Grundstück notwendigen Bäume auf mindestens zwei Drittel der jeweiligen Grundstückslänge, wobei der Abstand der Bäume zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche mindestens 4,00 m beträgt.
- Außerdem 1-reihige Gehölzpflanzung mit einer Breite von mindestens 3,00 m auf dem verbleibenden Drittel der Grundstückslänge, so dass sich insgesamt eine durchgehende Randeingrünung ergibt.

Die Artenliste unter Punkt 10.4 ist verbindlich und dient der Pflanzenauswahl.

### 10.4 Artenliste

#### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Häng-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

#### Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere

#### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 11. Immissionsschutz

Im Bereich der Parzellen 7 und 8 wird folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schall-schutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

- 11.1 Es sind Wohnungen zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinder-zimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
- 11.2 Die zum Lüften geeignete Fassade liegt im Nordwesten (straßenabgewandt zur Staats-straße ST 2026).
- 11.3 Für den baulichen Schallschutz gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 12. **Abstandsflächen**

Es gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 13. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### 13.1 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 38° bis 45° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre sowie Zwerchgiebel.

Die Dachneigung und Firsthöhe bei Doppelhäusern ist einheitlich zu gestalten.

#### 13.2 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind neben der für die Hauptgebäude festgesetzten Dachform zusätzlich Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

#### 13.3 Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig.

#### 13.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

#### 13.5 Dacheindeckung

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Engobierte Dachziegel sind zulässig.

Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

Dachbegrünungen für Flachdächer von Garagen und Carports sind zulässig.

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

#### 13.6 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

### 13.7 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen oder abgetönten Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

### 13.8 Nebengebäude

Das Errichten von Nebengebäuden innerhalb der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

### 13.9 Auf- und Abtragungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen bis maximal 0,5 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.

### 13.10 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

## 14. **Einfriedungen**

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

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Die Einfriedungen müssen zwischen Unterkante und Geländeoberfläche einen Abstand von 15 cm haben.

Sockel sind nicht zugelassen.

Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen.

Grellfarbige Anstriche, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind unzulässig.

Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Darüber hinaus sind keine Einfriedungen, insbesondere keine geschlossenen Einfriedung wie z. B. Mauern zulässig.

Hecken zwischen den Grundstücken sind zulässig.

Zur offenen Landschaft hin sind keine geschnittenen Hecken und keine baumförmigen Nadelgehölze zulässig.

**15. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 15.1 Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge, Natursteinmauern oder Böschungen auszugleichen.
- 15.2 An der Grenze zum Nachbargrundstück dürfen keine Stützmauern angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand von Mauern zu sämtlichen Grenzen muss 1,00 m betragen

**16. Sichtdreieck**

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Einmündung der Erschließungsstraße „Höflesweg“ in die „Ortsstraße“ ist in der Planzeichnung entsprechendes Sichtdreieck (rot schraffiert) in Richtung Nordosten von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der „Ortsstraße“ ständig freizuhalten.

**17. In-Kraft-Treten**

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

Markt Fischach, den **- 3. Nov. 2020**

.....  
Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## **F) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### **1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Dieses soll aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden.

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.

Soweit das im Baugebiet gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden soll, wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23.02.2006 (Az. 52.15-6323/02 V 48.1) hingewiesen; es ist vom Einleiter eigenverantwortlich zu prüfen, ob ein Ergänzungs-/Tekturverfahren erforderlich ist – etwaige Anträge sind selbstständig zu stellen.

#### **1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

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

#### **1.3 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.

Wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) darf durch die Bebauung in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

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

#### **1.4 Gebäudegestaltung**

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.

## 2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem zuständigen Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

## 3. **Grundwasser**

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 zuständigen Landratsamt 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).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## 4. **Baumfallzone**

Im Bereich der Baumfallzone des Waldes ist eine Bebauung von Haupt- und Nebengebäuden untersagt.

Die Gebäude der Parzellen 1 und 2 sind durch geeignete bauliche Stabilität zu errichten, um gegen umstürzende Bäume ausreichend geschützt zu sein.

Das Errichten von Garagen/Carports/Stellplätze/Nebenanlagen ist zulässig. Hinsichtlich der Verkehrssicherung und der Haftung bei Windbruchschäden ist zwischen dem Bauwerber/Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer eine Haftungsausschlusserklärung abzuschließen. Sie ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

## 5. **Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## 6. **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. 140 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.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

## 7. **Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

Aufgrund der nicht bestehenden Wendemöglichkeiten für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug in vom Höflesweg abgehenden Stichstraßen müssen die Mülltonnen zur Leerung am Höflesweg bereitgestellt und können nicht direkt an den Grundstücken geleert werden.

## 8. **Immissionsschutz**

### 8.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 8.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzelöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

Der Leitfaden der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, ist zu beachten

## 9. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dillingen a. d. Donau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### Verwertung des Oberbodens

Im Sinne des § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

**11. Denkmalschutz****11.1 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.

**11.2 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.

## G) BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Fischach hat in der Sitzung am 10.12.2019 für den Ortsteil Wollmetshofen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höflesweg“ beschlossen.

Der Markt Fischach möchte mit diesem Bebauungsplan Baurecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um dem Bedarf an attraktiven Bauplätzen in der Marktgemeinde zu entsprechen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höflesweg“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- sowie Doppelhäusern vorgesehen ist.

### 2. Vorgaben, Planungsalternativen

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Fischach (OT Wollmetshofen) in der Fassung vom 15.12.2017 wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

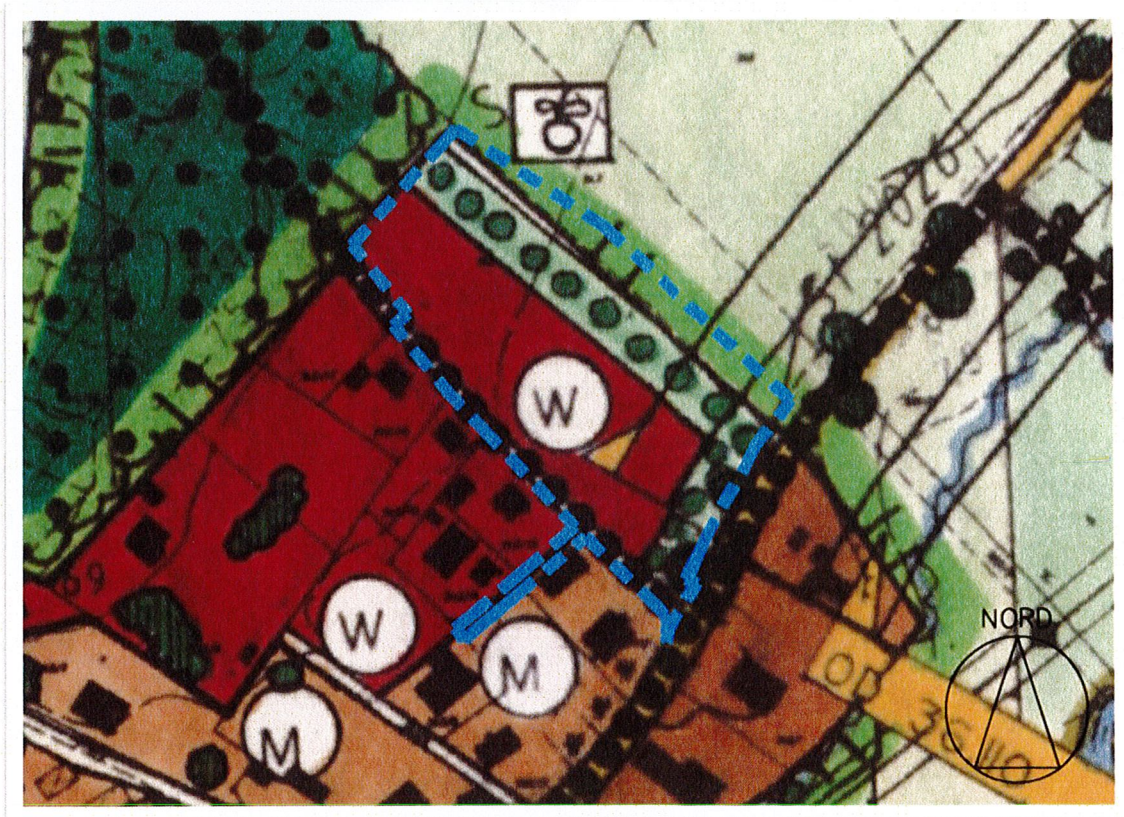


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höflesweg“ kann aus dem rechts-  
 wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsge-  
 bot entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege  
 der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss nicht erfolgen.

Regionalplan

Wollmetshofen ist ein Ortsteil der Marktgemeinde Fischach. Gemäß des Regio-  
 nalplans der Region Augsburg ist Fischach ein Kleinzentrum und gehört zum  
 ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark Westliche Wälder.  
 Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang-  
 oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender  
 Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und Erholung sind  
 durch die Planung nicht betroffen.

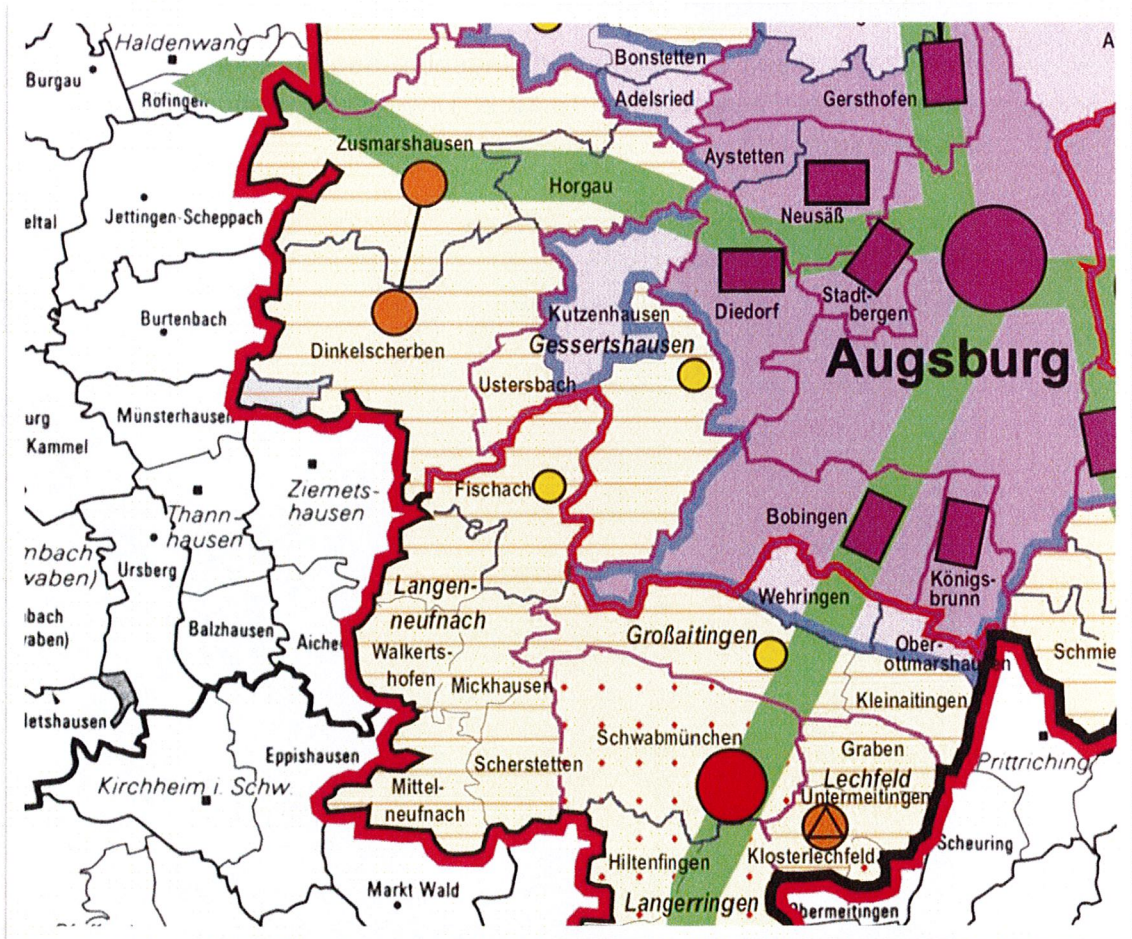


Abb. 2: Ausschnitt aus Raumstrukturkarte 1 Regionalplan Augsburg (o. Maßstab)



Kleinzentrum



Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg

### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm heißt es unter Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Plangebiet, schließt unmittelbar an bereits bestehender Wohnbebauung an.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß des § 13b BauGB i. V. mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB i. V. mit § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG**

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.
- amtlich kartierte Biotope: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

- Artenschutzrechtliche Belange: Die Fläche ist zum überwiegenden Teil artenarmes, landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland mit untergeordneter Bedeutung als Lebensraum.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen entstehen.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen.

Aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung ist nicht mit dem Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu rechnen, da diese zu kulissenartigen Störungen einen Mindestabstand von 100 m – 150 m einhalten.

#### **4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand von Wollmetshofen. Das Plangebiet ist die Fortführung der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Der überplante Bereich ist unbebaut und befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Das Gelände ist leicht geneigt und fällt von Nordosten in Richtung Südwesten hin ab. Die Geländehöhen reichen von ca. 505,00 m über NN bis ca. 500,00 ü. NN.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

#### **6. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 den Werten der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Im Markt Fischach besteht eine Stellplatzverordnung, die vorschreibt, dass pro einer Wohneinheit zwei Stellplätze vorzuweisen sind. Um hierfür hinsichtlich der zugelassenen Wohneinheiten auf den Grundstücken den notwendigen Platz für Stellplätze, aber auch Nebenanlagen bereitzustellen, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,7 zugelassen.

Es sind lediglich Satteldächer zugelassen um dem typischen Ortscharakter des Marktes Fischach zu entsprechen. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zuläs-

sig, was der umgebenden Bebauung entspricht und sich dadurch städtebaulich gut in die Umgebung einfügt.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei festgesetzt, um einer erhöhten Nutzung und dadurch entstehenden Konflikten (z. B. Parkplatzmangel) entgegenzuwirken.

#### **7. Bauweise**

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, da keine verdichtete Bauweise am Ortsrand vorgesehen ist.

#### **8. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um die Wahl der Standorte nicht einzuschränken.

Eine Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen in der Ortsrandeingrünung ist untersagt, um eine Störung der Flora und Fauna zu verhindern.

#### **9. Höhenlage der Gebäude**

Die maximal mögliche Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und Firsthöhe festgelegt. Der Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Aufgrund der schwach geneigten Ebene im Plangebiet kann das natürliche Gelände als Maßgabe für die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens herangezogen werden.

#### **10. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist nach § 54 Abs. 1 Satz 2 WHG als Abwasser zu behandeln. Da aufgrund der geringen Sickerfähigkeit eine ordnungsgemäße Versickerung in den Untergrund weder auf Privatgrund noch auf öffentlichem Grund möglich ist, ist die Gemeinde zur Übernahme des Abwassers verpflichtet.

Aus Gründen der Regenrückhaltung werden Maßnahmen zur Rückhaltung im Privatbereich in geschlossenen Zisternen mit gedrosseltem Ablauf vorgeschrieben.

Die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind nach den Regeln der Technik zu bauen und zu unterhalten. Die Änderung der versiegelten Flächen sowie der Einleitungsmenge wird vom Erschließungsplaner im Rahmen der Erschließungsplanung dem Landratsamt Augsburg, Sachgebiet Wasserrecht angezeigt. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen hat der Planer darauf zu

achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

#### **11. Abstandsflächen**

Es bestehen die Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO, da für eine Abweichung keine städtebauliche Begründung vorliegt.

#### **12. Einfriedungen**

Sockel unter Einfriedungen sind ausgeschlossen sowie ein ausreichender Abstand zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem natürlichen Gelände festgesetzt. Dadurch wird die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet.

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf max. 1,20 m beschränkt für eine bessere Übersichtlichkeit sowie für die Sicherheit der Fußgänger und Kinder. Außerdem müssen Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von 0,50 m einhalten, um den notwendigen Abstand zum ruhenden Verkehr, zu Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Trafostationen einzuhalten.

#### **13. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen werden klare Vorgaben getroffen, so dass Nachbarn nicht durch Mauern direkt auf der Grundstücksgrenze benachteiligt werden.

#### **14. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatstraße 2026. An Staatstraßen müssen auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG) außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbots bzw. Anbaubeschränkungszone in bestimmten Abständen von der Straße eingehalten werden, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Anbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

Die Anbauverbotszone im Bereich des Plangebietes ist auf 12,0 m anstatt der 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, festgesetzt. Die Reduzierung um 8,0 m wurde mit dem Staatlichen Bauamt abgeklärt und von Seiten der Behörde genehmigt. In der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeglicher Art untersagt.

Die Anbaubeschränkungszone im Bereich des Plangebietes ist auf 40,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, festgesetzt. Eine Bebauung in diesem Bereich ist möglich mittels Zustimmung der Straßenbaubehörde (Staatliches Bauamt).

## 15. Immissionsschutz

An die Staatsstraße ST 2026 grenzen die Parzellen 7 und 8. Um den notwendigen Immissionsschutz für die Wohnbebauung zu gewährleisten ist eine Grundrissorientierung für die Gebäude der Parzellen 7 und 8 festgesetzt. Die Grundrissorientierung lässt schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite (Staatsstraße ST 2026) zu. Dadurch ist der Immissionsschutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleistet.

Des Weiteren ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Bebauung der Parzellen 7 und 8 anzuwenden. Diese Norm legt Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume und an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zum Erreichen der beschriebenen Schallschutzziele fest.

## 16. Erschließung

### Verkehr

Im Plangebiet existiert bereits die unbefestigte Straße „Höflesweg“ als Erschließungsstraße, die im Zuge der Planung mit einer Breite von 7,00 m ausgebaut wird. Seitlich der Erschließungsstraße „Höflesweg“ ist ein Straßenbegleitgrün mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Um die Erschließung der Grundstücke in Richtung Nordwesten zu gewährleisten, werden zwei Stichstraßen umgesetzt.

### Sichtdreiecke

Um eine sichere Einfahrt von untergeordneten Straßen (Höflesweg) auf übergeordnete Straßen (Ortsstraße) zu gewährleisten, sind entsprechende Sichtdreiecke von Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m freizuhalten.

Aufgrund des Verlaufs der „Ortsstraße“ in Richtung Südwesten (Kurve) ist für die Einsicht in die Straße die Errichtung eines Verkehrsspiegels verpflichtend, da eine ungestörte Einsicht ansonsten nicht möglich ist. Die Lage des Verkehrsspiegels ist im Vorfeld mit der Polizei und den zuständigen Fachbehörden abzuklären.

### Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben und sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach

§ 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Über die Anschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Höflesweg“ ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

#### Entwässerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben werden.

#### Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG.

### **17. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

Von einer Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur und intensiven landwirtschaftlicher Nutzung ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

**18. Flächen**

Geltungsbereich	7.911 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	5.008 m <sup>2</sup>	64 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.616 m <sup>2</sup>	20 %
öffentliche Grünflächen	495 m <sup>2</sup>	6 %
private Grünflächen	792 m <sup>2</sup>	10 %
(davon Ortsrandeingrünung: 550 m <sup>2</sup> )		

**19. Einwohner**

Bei 8 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 10 Wohneinheiten für ca. 20 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

## H) ANLAGEN