

# GEMEINDE HORGAU



---

## BEBAUUNGSPLAN


„WOHNGEBIET NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE“

## SATZUNG

Fassung vom 25.07.2013

**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

## A 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 „Wohngebiet nördlich der Bahnhofstraße“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Horgau gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 25.07.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

### **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 25.07.2013
- Satzung in der Fassung vom 25.07.2013

Beigefügt ist

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 25.07.2013

---

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA 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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Zulässige Grundfläche

Der in der Planzeichnung festgesetzten Werte von 0,35 für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

#### 2.2 Gebäudehöhen

Folgende maximale Höhen zulässig:

Die **Wandhöhe** darf

bei flach geneigten Dächern max. 6,0 m

bei stark geneigten Dächern max. 4,5 m

betragen.

Die **Gesamthöhe** darf

bei flach geneigten Dächern max. 8,5 m

bei stark geneigten Dächern max. 9,5 m

betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 10° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 36° bis 48°

Bei extensiv begrünten Dachflächen darf die Dachneigung auch 5° betragen.

### **2.3** Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die OK FFB des Erdgeschosses darf im WA1 max. +/- 0,25 m und im WA2 max. +/- 0,5 m von der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante (gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite) abweichen.

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. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

## **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.

**5.2** Vor Garagen und Carports muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

**5.3** Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden. Eine Überdachung des Stauraums ist nur seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch (OK Dach) und so breit wie die zugehörige Garage sein. Die Überdachung des Stauraums muss einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

---

## 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Doppelhäuser

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

### 6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

### 6.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Hauptgebäuden

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 10°- 35°  
(Zeltdach, Walmdach und Pultdach)
- stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36°- 48°  
(Satteldach)

Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 36°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen.

### 6.5 Versorgungsanlagen

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

---

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen.

## 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

### 8.1 Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Durch eine möglichst flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden.

Das auf privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte, bewachsene Oberbodenzone breitflächig versickert werden.

### 8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

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

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

### 8.3 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

*\* Bäume geeignet für die Verwendung an der Regenrückhaltemulde*

#### 8.3.1 Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

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

#### 8.3.2 Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

- *Carpinus betulus\** (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Betula pendula\** (Sandbirke)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

und Obstbäume (Hochstamm) in regionaltypischen Arten und Sorten

### 8.3.3 Bäume auf Baugrundstücken

Pflanzqualität: StU 12/14

Arten wie:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Juglans regia* (Walnuss)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

### 8.3.4 Sträucher (Private Ortsrandeingrünung, Öffentliche Grünflächen)

Pflanzqualität: 60-100

Arten wie:

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaeus*\* (Europ. Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare*\* (Liguster)
- *Salix capraea*\* (Sal-Weide)
- *Viburnum opulus*\* (Gemeiner Schneeball)

### 8.4 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche dürfen keine weiteren baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste (Pkt. 8.3.1 und Pkt. 8.3.2) sind Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen.

### 8.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Ortsrandeingrünung)

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

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste (Pkt. 8.3.2 und Pkt. 8.3.3) sind Bäume zu pflanzen.

Sträucher sind gemäß der Pflanzliste (Pkt. 8.3.4) in gruppenweiser und lockerer Anordnung in versetzten Reihen zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander muss mind. 2,0 m betragen.

Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Baum- und Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Mit Ausnahme der Obstbäume sind ausschließlich Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Pflanzen) zu verwenden.

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 ist der jeweilige Eigentümer zuständig.

#### **8.6 Private Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind im Rahmen der Straßenbegleitung straßenraumwirksame Bäume der I. oder II. Wuchsklasse als Hochstamm gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste (Pkt. 8.3.1 oder Pkt. 8.3.2) zu pflanzen.

Insgesamt ist auf den Wohnbauflächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß der Pflanzliste (Pkt. 8.3.3) 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.

In den privaten Gartenflächen ist die Pflanzung von Koniferen und geschnittenen Hecken im Bereich des öffentlichen Straßenraumes unzulässig.

### **9 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG**

#### **9.1 Häusliches Schmutzwasser**

Häusliches Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet.

#### **9.2 Niederschlagswasser**

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen kann laut Baugrundgutachten vom 11.04.2013, erstellt durch das Baugrundinstitut Crystal Geotechnik, nicht versickert werden. Weiterhin wäre für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dieses Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und durch Zisternen zwischen zu speichern. Der Ablauf dieser Zisternen an den öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal ist auf eine maximale Wassermenge je Anschlussnehmer zu drosseln.

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



Für die Regenwasserspeicher mit integrierter Abflussdrossel (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 Regen- bzw. Mischwasserkanal 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 Regen- bzw. Mischwasserrevisionsschacht vorgesehen.

Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht den privaten Zisternen zugeleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist direkt an den öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen.

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

## 10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Bahnhofstraße“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 4.271 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 144, Gemarkung Horgaugreut, Gemeinde Horgau und auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 288, Gemarkung Horgau, Gemeinde Horgau durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

### **Fl.Nr. 144 (TF)**

Die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 144 (TF) befindet sich im Südosten des Bebauungsplanumgriffes und weist eine Größe von insgesamt ca. 762 m<sup>2</sup> auf; hier wird eine bepflanzte öffentliche Grünfläche mit Regenrückhalte mulde ausgebildet. Diese Fläche wird naturnah hergestellt und kann daher für den Ausgleichsbedarf herangezogen werden. Da hier jedoch die Funktionalität als Regenrückhaltebecken aufrecht erhalten werden muss, wird die Fläche nur zur Hälfte für den Ausgleich herangezogen; d.h. dem erforderlichen Ausgleichsbedarf werden nur 381 m<sup>2</sup> angerechnet.

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

#### Herstellungsmaßnahmen

- Die Böschungsneigung ist flach auszubilden.
- Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung für feuchte Standorte anzusäen. Dabei ist die Saatgutmischung RSM 8.1 für feuchte Standorte zu verwenden.
- Pflanzung von Bäumen der I. und II. Wuchsklasse gemäß Planzeichnung und Pflanzliste (markiert mit \*)

- Pflanzung von drei Strauchgruppen mit jeweils 3 bis 8 Sträuchern gemäß Pflanzliste (markiert mit \*). Der Abstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m bis 2,0 m betragen.

Pflegemaßnahmen

- Die Mahd hat je nach Aufwuchs ein- bis dreimal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes zu erfolgen.

**Fl.Nr. 288 (TF)**

Auf der 4.040 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche sind im Frühjahr 2013 Maßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche entsprechend dem vorgesehen Ökokontoflächenkonzept (Ausführung im Frühjahr 2013) der Gemeinde Horgau durchgeführt worden (siehe Begründung Pkt. 8.7.2 „Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen“).

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.Nr. 288 (TF) soll auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

---

**11 INKRAFTTRETEN**

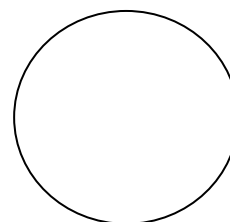
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

Horgau, den .....

.....

Thomas Hafner  
Erster Bürgermeister



Siegel

## E HINWEISE

### **Bodendenkmäler**

Innerhalb des Planungsgebietes (Fl.Nr. 144) sowie seiner Umgebung liegt folgendes Bodendenkmal:

- *Straße der römischen Kaiserzeit*  
Inv.Nr. D-7-7629-0003

Dieses Denkmal ist gem. Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Seine ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind im Rahmen des Ausbaus des Heuweges folgende Punkte zu beachten:

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Derartige Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu re-

duzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

### **Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht 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.

### **Wasserschutzgebiet**

Die gesamte Fläche – mit Ausnahme vom Heuweg Fl.Nr. 144 (TF) – liegt in der „Weitere Schutzzone B“ (Zone III B) des Wasserschutzgebietes Horgau.

Das Wasserschutzgebiet wurde mit Verordnung der LRA Augsburg vom 03.08.2010 / Amtsblatt Nr. 32 vom 12.08.2010 festgesetzt. Die Auflagen bei der Ausweisung von Wohngebieten sind der v.g. Verordnung zu entnehmen und in vollem Umfang zu beachten.

### **Wasserrecht**

Aus wasserrechtlicher Sicht ist bei der Bebauung des Grundstücks 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.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

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.