

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **MIT GRÜNORDNUNGSPLAN,**

**BAUGEBIET: „HEUWEGFELD“**

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEIL C: BEGRÜNDUNG**



**Gemeinde Horgau**

**LANDKREIS AUGSBURG**

**Der Bebauungsplan besteht aus:**

Teil A: - Planzeichnung M 1:1000  
- Übersichtsplan ca. M / 1:2500  
- Auszug aus dem FNP / M 1:5000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

Teil C: - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Horgau      den      29. November 2007  
Fassung vom 28.02.2008

**Architektur und Raum**  
Schwab – Quarg Architekten  
Schöneckstraße 4  
86163 Augsburg  
Tel: 0821/585528  
Fax: 0821/585232  
Mail: [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)

**Grünplanung**  
Julia Zimmer Landschaftsarchitektin  
Tunnelstraße 34  
86156 Augsburg  
Tel: 0821/15999077  
Fax: 0821/15999079

## **Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heuwegfeld“ der Gemeinde Horgau**

Die Gemeinde Horgau erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan „Heuwegfeld“ als Satzung:

### **§1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Vgl. § 2)

### **§2**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 18. September 2007 in der Fassung vom 29. 11.2007 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 18. September 2007 in der Fassung vom 29.11.2007. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil C) vom 18. September 2007 in der Fassung vom 29.11.2007.

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Horgau, den .....

.....  
1. Bürgermeister Hafner

.....  
Siegel

# Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
Satzung	2
Inhaltsverzeichnis	3
<b>A. Planzeichnung</b>	<b>4</b>
Planauszug ca. 1:2500	4
FNP-Auszug	5
<b>B. Festsetzungen</b>	<b>6</b>
B.1 Allgemeine Vorschriften	6
B.2 Festsetzungen durch Text	6
B.3 Hinweise	13
<b>C. Begründung</b>	<b>16</b>
C.1 Beschreibung des Planbereiches	16
C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Planungsvorgaben	17
C.3 Anlass und Ziele der Planung	18
C.4 Planungskonzept und Festsetzungen	19
C.5 Technische Festlegungen	20
C.6 Altlasten	23
C.7 Örtliche Bauvorschriften	23
C.8 Städtebauliche Statistik	23

## **Anlagen:**

Planzeichnung M 1:1000 (zu Teil A)

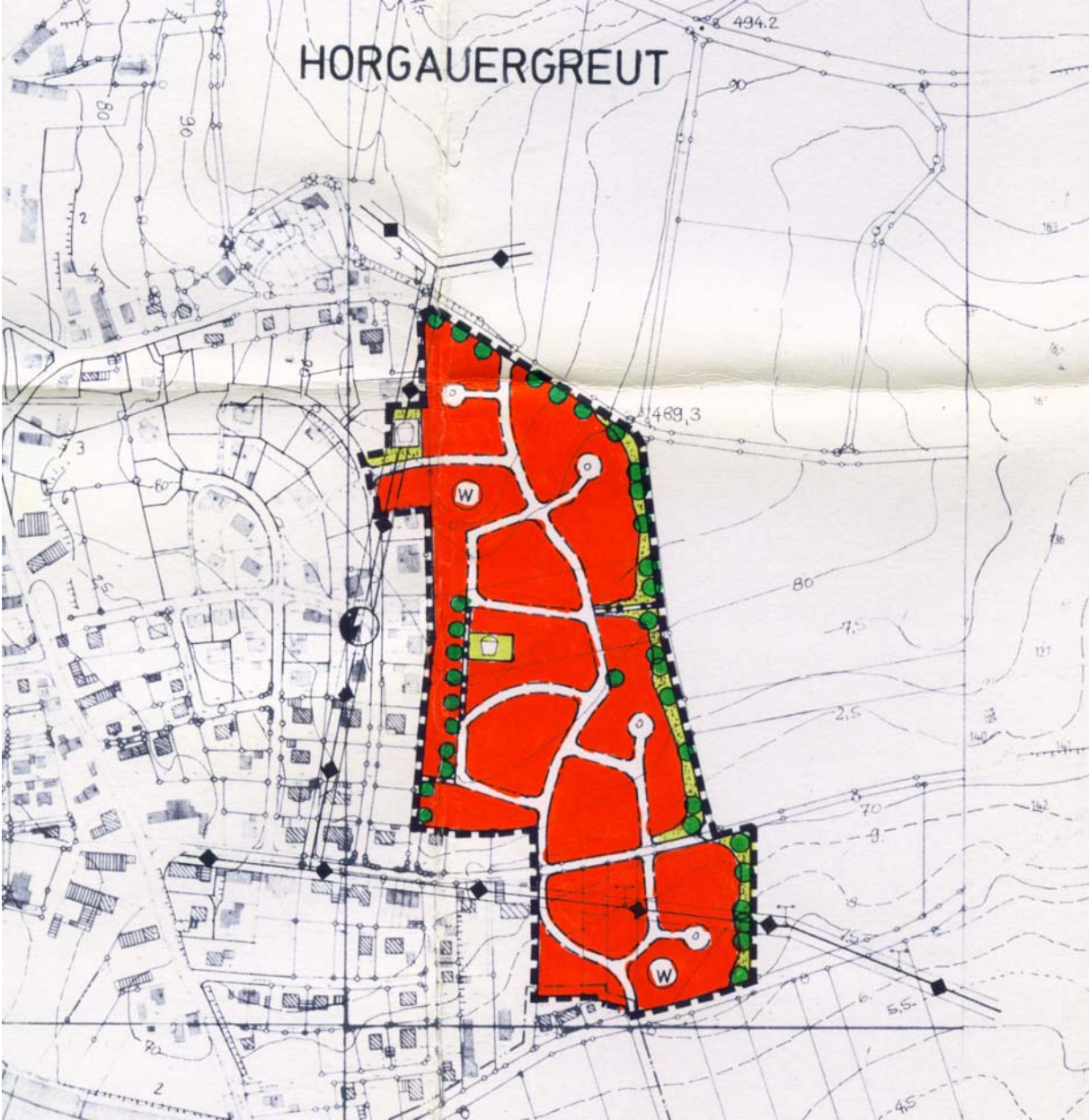
Umweltbericht

# A. Planzeichnung M 1: 1000 (Anhang)

## A.1 Planauszug (ca. M 1:2000)



**A. 2 Planauszug Flächennutzungsplan (ca. M 1:5000)**



## B. Festsetzungen

### B.1 Allgemeine Vorschriften

#### B.1.1 Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl IS. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl IS. 3316).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132).
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58).
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998, S. 270).

#### B.1.2 Geltungsbereich mit Flurnummern

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (vgl. § 2).

Er besteht aus folgenden Flurnummern in der Gemarkung Horgau

- Fl. Nr. 146
- Fl. Nr. 141 Teilfläche (Heuweg)
- Fl. Nr. 346 Teilfläche (Erschließung West)

### B.2 Festsetzungen durch Text

#### B.2.1 Art der baulichen Nutzung

**WA:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung. Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

### B.2.3 Dächer

- B.2.3.1 Bei allen Gebäuden ist an den Ortgängen (Giebelseiten) ein max. Dachüberstand von 70 cm zulässig.
- B.2.3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufen ein max. Dachüberstand von 1,00 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- B.2.3.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer\* zulässig. Bei den „gekreuzten Firstrichtungen“ (gem. Zeichnung) sind Firstrichtungen auch in Nord-Süd Richtung zulässig.  
Bei allen Nebengebäuden sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer\*\* zulässig.
- B.2.3.4 Grenzgaragen, die traufständig\*\*\* zum Nachbargrundstück stehen, dürfen max. eine Dachneigung von 45° aufweisen.
- B.2.3.5 Die Gesamtbreite der Gauben\*\*\*\* darf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Daches nicht überschreiten.
- B.2.3.6 Die max. Höhe der Gaubenfirste ist mind. 1 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches einzustellen. Dies gilt ebenso für Quergiebel\*\*\*\*\* oder Zwerchgiebel\*\*\*\*\*.

### B.2.4 Höhenlage der Gebäude, Abgrabungen, Aufschüttungen

- B.2.4.1 **Teilfläche 1** (Bereiche mit Weitwirkung, am Ortsrand bzw. mit Nachbarschutz (Siehe Plan).
- II / SD, PD versetzt Zulässig sind 2 Vollgeschosse.  
Zulässig Satteldächer Versetzte Pultdächer
- Dachneigungen: Freigestellt / siehe Definition „Dachneigung“
- Traufhöhe: max. 4,20 m  
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand).
- Firsthöhe: max. 8,70 m  
(gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am Hochpunkt des Giebels oder des Dachspitzes).

---

\*geneigte Dächer = Dachneigungen ab mind. 5°

\*\*Flachdächer = ohne Dachneigung oder Dachneigungen bis max. 5°

\*\*\*traufständig = mit der Traufe auf der gemeinsamen Grenze

\*\*\*\*Gauben = Alle Arten von Dachaufbauten für vertikale Belichtungen, die die Dachhaut durchdringen. Gauben sind keine Quergiebel oder Zwerchgiebel.

\*\*\*\*\* Quergiebel = Vorspringende Querbauten mit geneigten Dächern im 90° Winkel zu den Haupthäusern.

\*\*\*\*\*Zwerchgiebel = außenwandbündige Querbauten mit geneigten Dächern im 90° Winkel zu den Haupthäusern.



<b>B.2.4.2 Teilfläche 2</b>	(Innerquartierlicher Bereich)
II / SD, PD, ZD,	Zulässig sind 2 Vollgeschosse. / Dachformen Siehe Erläuterungen.
Dachneigungen:	Freigestellt
Traufhöhe:	max. 6,30 m (gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand).
Firsthöhe:	max. 8,70 m (gemessen: OK FFB EG bis OK Dachhaut (am Hochpunkt des Giebels oder des Dachspitzes).

**B.2.4.3 Teilfläche 3** (Innerquartierlicher Bereich / Sonderfall)

Festlegungen: Wie Teilfläche 2 jedoch: (Siehe 2.4.4 und Entwässerung).

<b>Erklärungen:</b>	<b>OK</b>	=	<b>Oberkante</b>
	<b>VK</b>	=	<b>Vorderkante</b>
	<b>FFB EG</b>	=	<b>Fertigfußboden Erdgeschoss</b>
	<b>KN</b>	=	<b>Kniestock</b>
	<b>TH</b>	=	<b>Traufhöhe</b>
	<b>FH</b>	=	<b>Firsthöhe</b>
	<b>SD</b>	=	<b>Satteldach</b> (zwei gegenständig geneigte Dachflächen mit gemeinsamer Firstlinie).
	<b>PD versetzt</b>	=	<b>Pulldach versetzt</b> (zwei gegenständig ge- neigte Dachflächen mit versetzten Firstlinien bis max. 2,80 m Versatz)
	<b>PD</b>	=	<b>Pulldach</b> ( geneigte Dachfläche mit einer Firstlinie) und flach).
	<b>ZD</b>	=	<b>Zeltdach</b> (Vier gleichgeneigte Dachflächen eines quadratischen Hauses die sich in einem Firstpunkt treffen).

**B.2.4.4** Die OK des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (EG FFB) der Haupthäuser (ohne Garagen und Nebengebäude gem. BayBO) kann bis zu 0,15 m über der OK Hinterkante\* der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden.

Bei Grundstücken die höher liegen als die jeweilige Erschließungsstraße können die OK Fertigfußboden Erdgeschoss (EG FFB) max. 15 cm über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des jeweiligen Baufensters eingestellt werden. Höhenbezugspunkt ist hierbei immer an der VK Außenwand des jeweiligen Hauses).

Im Bereich der Teilfläche 3 ist der Höhenfixpunkt ebenso mit 15 cm auf das gewachsene Gelände zu beziehen.

Die OK des Erdgeschoss – Fertigfußbodens (EG FFB) der Nebengebäude kann max. bis zu 50 cm (=0,5 m bei 5,0 m Vorfahrt = 10% Gefälle) über der OK Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden.

\*OK Hinterkante = Höhenmesspunkt der Fertigoberkante der Straße im Bereich des nachgewiesenen Gebäudezugangs



Die OK des Erdgeschoss – Fertigfußbodens (EG FFB) der Nebengebäude kann max. bis zu 50 cm (=0,5 m bei 5,0 m Vorfahrt = 10% Gefälle) über der OK Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden. Die Auflagen für Garagen und Nebengebäude der BayBO sind zu berücksichtigen.

- B.2.4.5 Aufschüttungen\* und Abgrabungen\*\* sind zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der Grundstücke zulässig. Das natürliche Gelände, bzw. das von der Kommune festgelegte Gelände ist an den Grundstücksgrenzen jeweils einzuhalten.

## **B.2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude**

- B.2.5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis anthrazitfarbene kleinformative\* Dachplatten, oder nicht reflektierenden Metalldeckungen\*\* (Kupfer, Titanzink oder dunkelfarbige Bleche) zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- B.2.5.2 Auffallende unruhige Putzstrukturen als Bollerputze oder Putze mit Körnungen über 12 mm Oberflächenkörnung sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Spaltklinker, Kunststoff oder glänzendes, bzw. farbiges Metall für Fassadenoberflächen sind unzulässig.
- B.2.5.3 Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- B.2.5.4 Holzhäuser (Holzständerkonstruktionen) als Einzelgebäude sind zulässig. „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.

## **B.2.6 Garagen und Stellplätze**

- B.2.6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Garagen, Carports (gedeckte Stellplätze) und offene Stellplätze nur an den Grundstücksgrenzen oder im Zusammenhang mit dem Haupthaus errichtet werden.
- B.2.6.2 Garagen sind gemäß der Bayer. Bauordnung (BayBO) auszubilden.
- B.2.6.3 Pro WE (Wohneinheit) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- B.2.6.4 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 5 m ab dem Garagentor betragen.

---

\* Aufschüttungen = Angleichen des Geländes an den Neubau bis max. 50 cm über Terrain.

\*\* Abgrabungen = Angleichen des Geländes für die techn. Einbindung des Baus in den Hang. Abgrabungen für Fenster und Türen zur zusätzlichen Belichtung Erschließung unter der Terrainlinie sind unzulässig.

\*\*\* kleinformativ = Dachplatten in Ton, Beton, oder Zement bis max. 50/50 cm

\*\*\*\* nicht reflektierende Metalldeckungen = Metall gedeckt gestrichen, eloxiert, patiniert, einbrennlackiert (keine Leuchtfarben)

## **B.2.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- B.2.7.1 Die Baufenster mit ihren Baugrenzen dürfen mit Baukörpern nicht überschritten werden (Baukörper = Hauptgebäude).
- B.2.7.2 Generell finden die Abstandsflächenfestlegungen der BayBO Anwendung.
- B.2.7.3 Die Baugrenzen dürfen geringfügig mit untergeordneten Bauteilen\* (ansonsten gemäß BayBO) überschritten werden.
- B.2.7.4 Weiterhin dürfen Baugrenzen mit Wintergärten\*\* bis max. 15 m<sup>2</sup>, um max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Es ist die BayBO (Bayerische Bauordnung) zu beachten.

## **B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen**

- B.2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro WG (Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten) zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine WE (Wohneinheit) zulässig).
- B.2.8.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus ist mit 480 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Mindestgröße für eine Doppelhaushälfte ist mit 240 m<sup>2</sup> festgelegt.

## **B.2.9 Grünordnerische Festsetzungen**

### **B.2.9.1 Öffentliche Grünflächen mit Einzelbaumfestsetzung**

Öffentliche Grünflächen (Straßenverkehrsgrün und Grünzug) entlang der Erschließungsstraßen und durch das Baugebiet sind als extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln. Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume zu pflanzen. Sie sind aus der Artenliste zu wählen.

Baumreihen sind aus Gehölzen der gleichen Art anzulegen.

### **B.2.9.2 Öffentliche Grünflächen im Südosten und Nordosten des Planungsgebietes**

Die öffentlichen Grünflächen am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Planungsgebietes sind als Wiese mit standortheimischen Bäumen der Artenliste zu bepflanzen. Die Grünfläche ist als extensive Wiese auszumagern und zu entwickeln. Dazu wird zunächst in einer mindestens 5-jährigen Übergangsphase drei Mal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes gemäht. Frühester Zeitpunkt der Mahd ist der 01. Juni. Sodann erfolgt die Mahd nur noch zwei Mal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes und Mahd erst ab dem 20. Juni.

### B.2.9.3 Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 15.730 m<sup>2</sup> wird von der Gemeinde Horgau auf ihrer Ökokontofläche Fl.Nr. 440 + 443 Gemarkung Auerbach nachgewiesen. Die Planung der Fläche ist bereits umgesetzt.

Die Pflege der Ausgleichfläche hat nach den Vorgaben der Baubeschreibung zu erfolgen: 2 Mal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes, alternativ ist Beweidung mit Schafen, Pferden oder Rindern in einer standortangepassten Besatzdichte möglich. Mineralische Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

### B.2.9.4 Einzelbaumfestsetzung auf privaten Grünflächen

Je Baugrundstück ist ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

### B.2.9.5 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Entlang des neuen Ortsrandes im Osten sind innerhalb eines mindestens fünf Meter breiten Streifens auf privatem Grund (wo es durch die zeichnerischen Festsetzungen möglich ist) freiwachsende, standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je Grundstück sind mindestens fünf Sträucher zu setzen. Darüber hinaus ist je Grundstück in diesem Streifen ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zusätzlich zu dem unter B.2.9.3 genannten Einzelbaum.

Entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind geschnittene Hecken nicht zulässig!

### B.2.9.6 Festsetzungen zur Wohnbebauung

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten, Terrassen) dürfen 10 % der verbleibenden Grundstücksfläche nicht überschreiten.

**B.2.9.7** DurchführungPflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:  
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm  
 Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:  
 Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Gehölzarten

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität :

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm  
 Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

**B.2.10** Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser öffentlicher Flächen ist über Bodeneinläufe dem Regenwasserkanal in den Straßen und weiter dem Retentionsbecken am südöstlichen Geltungsbereichsrand zuzuführen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser auf privaten Flächen ist den vorzusehenden Pufferzisternen (10 m<sup>3</sup> Speichervolumina) jeweils auf den Grundstücken mit Drosselüberläufen ebenso dem Regenwasserkanal zuzuführen

Die Entwässerung der Teilfläche 3 hat mittels eines dienstbarkeitlich gesicherten Kanals über Privatgrund zu erfolgen!

## B.3 Hinweise

- B.3.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.  
Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzresten, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 50) mitgeteilt werden.  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- B.3.2 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- B.3.3 Während des Baus können durch Schichtenwässer als Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung dieses Grundwassers während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal darf nicht erfolgen.
- B.3.4 Durch die Geländeneigung kann wild abfließendes Wasser auftreten, die Entwässerungsanlagen sind so einzurichten, dass 100 jähriges Regenereignis schadlos abgeleitet werden kann.
- B.3.5 Der hohe Grundwasserstand durch Schichtenwässer bedingt zwingend einen wasserdichten Keller.
- B.3.6 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

- B.3.7 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in den öffentlichen Kanal zu leiten.
- B.3.8 Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- B.3.9 Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- B.3.10 Die Bauwerber haben der Gemeinde zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- B.3.11 Unverschmutztes Oberflächenwasser  
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA zu beachten („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).  
Gem. Bodengutachten der Fa. Geotec mit dem Zeichen 100307 vom 29.10.2007 ist eine Versickerung eingeschränkt (kf **Durchlässigkeitsbeiwert 5x10<sup>hoch -5</sup>**) gesichert erst ab 3,6 m denkbar. Aus Gründen der Hangsicherung hingegen ist eine Versickerung in der Regel nicht erwünscht. Ausnahmen sind mittels eines eigenen Bodengutachtens denkbar.  
In diesem Fall ist die evtl. erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nach den Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu erbringen.  
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- B.3.12 Verschmutztes Niederschlagswasser  
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- B.3.13 Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV) sowie dem technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen  
Bei allen Fällen des Einleitens von Oberflächenwasser in großem Umfang ist ein Gestattungsverfahren notwendig!
- B.3.14 Für den Brandschutz ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2

Std. notwendig und einzurichten.

Es gelten die techn. Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 240 m nicht überschreiten.

B.3.15 Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

B.3.16 Randbepflanzungen sind nach gesetzlichen Richtlinien zu erbringen. Die Pflanzen in Art und Maß sind so zu wählen, dass keine Benachteiligung für die Landwirtschaft gegeben ist.

B.3.17 Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Horgau den.....

.....  
1. Bgm. Hafner

.....  
Siegel



## **C Begründung vom 18.09.2007**

Fassung vom 28. Februar 2008

### **C.1 Beschreibung des Planbereiches**

#### **C.1.1 Lage im Raum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf einer Länge von ca. 150 m am nord-östlichen Siedlungsrand der Gem. Horgau in dem OT Horgauergreut nördlich der Bundesstraße 10.

Die Fläche von ca. 27 600 m<sup>2</sup> (2,8 ha)

Wird von folgenden Fl. Nrn. begrenzt:

Im Süden: Fl. Nr. 346, 347, 347/1, 347/2, 347/3, 347/4 und 141  
Feldweg „Heuweg“.

Im Osten: Feldweg Fl. Nr. 145

Im Norden: Fl. Nr. 147 und der Anwandweg Fl. Nr. 346

Im Westen: Fl. Nr. 344/1, 344/2, 345 und 344/5 Teilfläche

#### **C.1.2 Topographie**

Das natürliche Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weist als Südosthang von Südosten her (Heuweg) eine Höhendifferenz ca. 14,0 m auf.

Der Tiefpunkt am Kreuzungspunkt der Fl. Nrn. 141 (Heuweg) und Fl. Nr. 145 Feldweg im Osten ist mit 471,00 NN und der Hochpunkt im Nordwesten mit 485,00 NN zu beschreiben.

#### **C.1.3 Geologie**

Mächtige Decklehme über Süßwassermolasseschichten zeichnen das zu überplanende Gebiet sowie das Umfeld des Bebauungsplanes aus. Darauf entwickelten sich tiefgründige Parabraunerden und Braunerden, teilweise mit wasserführenden Lehmschichten durchzogen. Ab ca. 2,00 - 3,60 m sind auch Sande anzutreffen die eine gewisse Wasserdurchlässigkeit signalisieren. Es handelt sich dabei um gute landwirtschaftliche Bodenqualitäten die hydrologisch geringe Versickerungsqualitäten aufweisen. Statische Probleme für Neubauten sind nicht ableitbar.

### **C.1.4 Kleinklima**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südhangbereich des Rothtales ist von intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Klimatisch prägende Großgrünstrukturen sind hierbei nicht erkennbar. Zweifellos ist jegliche Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche ein Eingriff in den Naturhaushalt, der aber bei einer ausreichenden Durchgrünung und Versiegelungseinschränkung kein Einfluss auf das Kleinklima von Horgau einnimmt.

### **C.1.5 Landschaftsbild**

Das Baugebiet am Ortrand von Horgauergreut im Bereich der Gemeinde Horgau im Rothtal zeigt, mit einer nicht unerheblichen Südhanglage, eine ausgeprägte optische Weitwirkung nach Süden, Südosten, Osten und teilweise, von Adelsried kommend, auch nach Nordosten.

Der momentane Ortsrand der Wohnbestände ist in der Regel gut eingewachsen.

Mit dem vorliegenden Baugebiet wird generell eine ausgeprägte Bauentwicklung am östlichen Ortsrand von Horgauergreut eingeleitet, die folgende Planungsparameter benötigt um „gemildert“ das Landschaftsbild des Siedlungsraumes mit Waldsäumen im Hintergrund mit zu prägen:

- Die Höhengestaltung der Neubauten sollte 10,0 m über Terrain nicht überschreiten.
- Die Erschließungen sollten auf die Topographie reagieren.
- Die Baugebietseingrünungen sollten konsequent, aber nicht nur das Baugebiet fassen.
- Die Durchgrünung ist öffentlich und privat zu optimieren.

## **C.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Planungs-Vorgaben**

### **C.2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. Bescheid vom 11.06.1997 in. V. m. Bescheid vom 03.11.1997 (Nr. 501-610-18) wurde das vorliegende Wohngebiet gesichert dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Horgau wurde somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsverbindlichen FNP entwickelt.

### **C.2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich zu 100% im Eigentum der Gemeinde Horgau.

### **C.2.3 Immissionsschutz**

Anhand der Lage des Bebauungsplanes zum gewachsenen Bestand ist in Richtung Westen und Süden nicht mit immissionsschutzfachlichen Konflikten zu rechnen. Die bestehenden Wohnstrukturen sind durch neue Wohnstrukturen alleinig durch Individualverkehr solange tangiert, bis nach Süden eine Entlastungerschließung in Richtung B 10 entstehen kann. Die B 10 selbst ist bei entsprechenden klimatischen Bedingungen im Hintergrund erfassbar aber auf Grund der Entfernung von über 500 m nicht als immissionsrechtlich bedenklich einzustufen. Sonstige Immissionsbelastungen sind auf Grund der Lage zum Baugebiet (Windrichtung etc.) und Entfernung nicht zu prognostizieren. Landwirtschaftliche Belange werden unter „Hinweise“ ausreichend gewürdigt.

### **C.2.4 Sonstige übergeordnete Planungen**

Siehe Umweltbericht!

## **C.3 Anlaß und Ziele der Planung**

### **C.3.1 Anlaß der Planung**

Die Siedlungsentwicklung in Horgau orientiert sich schon lange an der tatsächlichen Nachfrage einheimischer Bürger und steht auch in einem überschaubaren Rahmen für Zuzüge offen.

Die Gemeinde Horgau selbst, und im Besonderen der OT Horgauergreut sind in dem vergangenen Jahrzehnt siedlungsstrukturell mit privatrechtlich machbaren Nachverdichtungen und Revitalisierungen einen angemessenen Weg gegangen. Die Nachfrage einheimischer Bürger nach einem eigenen Grundstück für sich selbst und ihre Kinder ist konstant gestiegen. Im Rahmen einer Ortsbegehung und Bürgerbeteiligung im Vorfeld der gesamten Planung zeigte sich, dass die Interesse und nachweisliche Nachfrage nach Bauland in Horgau groß ist. Die Gemeinde geht hierbei einen sehr bürgeroffenen Weg im Rahmen ihrer Informationspflicht und Bürgerbeteiligung. Somit sind zusammengetragene Wünsche einheimischer Bürger in den Planungsprozess mit eingeflossen. Dies hat zur Folge, dass die Restriktionen und gestalterischen Auflagen zwar bürgernah aber auch liberal zu bezeichnen sind. Die Gemeinde geht mit diesem Bebauungsplan, der eine neue Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Horgauergreut einleiten wird, einen liberalen und offenen Planungsweg.

### **C.3.2 Ziele der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird in der Siedlungsentwicklung Horgaus am östlichen Ortsrand eine Schlüsselfunktion einnehmen.

Einerseits ist hierbei ein Verschieben des Siedlungskörpers nach Osten zu mildern und städtebaulich zu integrieren, andererseits ist der gesamte Siedlungsraum mittelfristig in Richtung B 10 konsequent verkehrstechnisch anzubinden um die Belastung für den Bestand zu minimieren. Dies bedingt zudem eine hohe Transparenz für alle weiteren Bauentwicklungen nach Süden und Norden.

Die Erschließung dieses Gebietes und angrenzender Entwicklungen ist hierbei zu berücksichtigen und angemessen in das Konzept zu integrieren. Weiterhin ist auf die Weitwirkung des neuen Siedlungskörpers zu reagieren. Die Gemeinde Horgau hat sich somit entschlossen mit einer Gesamterschließung nach Süden und evtl. Verlängerung in Richtung Süden zu späterer Zeit den Verkehr zu bündeln und gezielt nach Norden in Richtung einer späteren Nordentwicklung zu leiten.

Wichtig ist der Gemeinde Horgau, dass Einheimischen und im geringen Umfang auch Zuziehenden ein Wohnumfeld geboten wird, dass mit liberalen Festsetzungen nachhaltige Bauformen und individuelle Wünsche fördern kann. Die Erschließung nimmt hierbei mit teilweise verkehrsberuhigten Straßen eine Schlüsselfunktion ein. Auf die Topographie ist mit intelligenten Höhenfestlegungen zu reagieren. Eine klare städtebauliche Ausrichtung der Gebäude mit First und Giebel ist nicht erwünscht.

**Verantwortungsvollen Bürgern ist ein liberaler Bebauungsplan zu offerieren!**

## C.4 Planungskonzept und der Festsetzungen

### C.4.1 Städtebauliches Konzept

Einer Bebauung am östlichen Ortsrand von Horgauergreut geht eine umfangreiche Bestandsanalyse voraus die folgende Parameter aufweist:

- Das Gebiet kann nur über einen bestehenden Straßenstich (Fl. Nr. 346) am südwestlichen Geltungsbereichsrand und über den „Heuweg“ durch bestehende Wohnstrukturen erschlossen werden.
- Eine Höhendifferenz von ca. 14 m und leichter Südosthanglage ist zu berücksichtigen.
- Ein Anwandweg, der teilweise grünstrukturell privat genutzt wird ist am westlichen Geltungsbereichsrand zu integrieren.
- Der Hochpunkt bei 485 ü. NN ist zu berücksichtigen.
- Der Anwandweg am östlichen Geltungsbereichsrand ist zu erhalten, kann aber für Fuß- und Radwegeverbindungen genutzt werden.
- Ca. 300 m nordöstliche befindet sich eine Wildtiergehege mit hohem Freizeitwert.
- Die Steilhangsituation am Heuweg ist topographisch zu bewältigen.
- Eine Erschließung nach Süden der Fl. Nrn. 144 und 403-405 ist zumindest verkehrstechnisch später zu berücksichtigen.

Das vorliegende Konzept ist städtebaulich als Kompromiss zwischen einer Planung mit kostenintensiver öffentlichen Durchgrünung und günstigerer privaten Durchgrünung zu werten.

Bewusst wurde die Bestandstopographie mit bestehender „Abflachung“ der Höhenlinien nach Osten ausgenutzt um eine 6,5 m breite Straße mit Parkbuchten und einem eigen Niederbordgehweg angemessen in das Gelände zu legen. Eine untergeordnete Ringerschließung als verkehrsberuhigter Bereich soll weiterhin die neuen Wohnstrukturen anbinden, aber auch gegenüber der beabsichtigten quartiersübergreifenden Erschließungsstraße in Dimension und Optik abgegrenzt werden. Ein Quartiersgrünzug mit Rad- und Gehweg von Südwesten nach Nordosten wurde im Rahmen des Planungsprozesses aufgelassen und durch das vorliegende Konzept ersetzt. Hierbei wurde eine Transparenz nach Nordosten und Norden weiter präferiert und gleichzeitig ein kleines Quartiersinnengrün für einen Kleinkinderspielplatz ausgewiesen. Die minimierten Ortsrandeingrünungen der ersten Konzepte wurden zu Lasten des erwähnten Grünzuges massiv erhöht um die Weitwirkung des Baugebietes zu mildern.

Zudem wird der höchste Punkt des Planungsgebietes am Nordwesteck des Geltungsbereiches angemessen freigestellt und durch großzügigere Grundstücke im Umfeld in der Weitwirkung gemildert. Zu kleine Grundstücke sind ausgeschlossen. Die Nachfrage nach Parzellen mit 600 bis 800 m<sup>2</sup> ist gegeben. Im Zentralbereich des Baugebietes sind zudem Doppelhausstrukturen möglich und denkbar.

Eine städtebauliche Raumwirkung durch exakte positionierte Baukörper in Form und Ausrichtung ist seitens der Gemeinde Horgau nicht unbedingt erwünscht. Die konzeptionelle Ausrichtung des Quartiers ist ausreichend. Durch große Baufenster mit Grundstückübergreifenden Strukturen kann jeder Bauwerber die optimale Position seines Gebäudes suchen und festlegen. Die Gemeinde ist sich hierbei bewusst, dass es hier auch zu Verdichtungen und Erweiterungen von Bauvolumina kommen kann, die zufällig entstehen.

Sämtliche Grundeigner müssen hierbei die BayBO einhalten.

#### **C.4.2 Grünordnung und Umweltverträglichkeit**

Siehe Umweltbericht im Anhang!

### **C.5 Technische Festlegungen**

#### **C.5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

##### C.5.1.1 Versorgung

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Ortsnetz gesichert.

##### C.5.1.2 Entsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert werden.

Die Abwasserentsorgung und Entsorgung von verschmutztem Oberflächenwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Heuweg. Die Dimensionierung ist hierbei ausreichend.

#### C.5.1.3 Rückhaltemaßnahmen

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist bei dem vorhandenen Untergrund zwar bedingt möglich aber aus Gründen des Nachbarschutzes (Unkontrollierter Abfluß in Hanglage) seitens der Gemeinde nicht erwünscht. Sämtliche Grundstücke sollen hierbei Pufferzisternen mit einem Speichervolumen 10 m<sup>3</sup> erhalten um bei besonderen Regenereignissen die „Spitzen“ zu brechen.

Über einen Regenwasserkanal wird ein Retentionsbecken am Südöstlichen Geltungsbereichsrand, ausreichend dimensioniert, das Oberflächenwasser aufnehmen und „puffern“. Verzögert kann dann das gesammelte Wasser dem Vorfluter zugeleitet werden. Das Konzept wird hydrologisch durch das Ing. Büro Endres Steppach begleitet.

#### C.5.1.4 Niederschlagswasserversickerung

Eine Niederschlagswasserversickerung ist innerhalb des Baugebietes durch Sande auf 2,0 bis 3.6 m Tiefe eingeschränkt möglich aber im Sinne der Hangsicherung und Unberechenbarkeit des Wasserlaufes (Nachbarschutz) nicht erwünscht. Der Eintrag von Regenwasser in sog. „Pufferzisternen“ ist hierbei zur Optimierung des kontrollierten Regenwasserabflusses und zur Entnahme von Regenwasser für den Garten sinnvoll. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die „Pufferwirkung“ sprich Reduzierung der Spitzenbelastung des Kanalsystems bzw. dann des Vorfluters bei besonderen Regenereignissen nur dann optimal greift wenn die Zisternenrückhaltevolumina zur Gänze leer sind. Dies ist in der Regel in den Sommermonaten bzw. Herbstmonaten denkbar. Der neu zu schaffende Regenwasserkanal ist so dimensioniert, dass dieses Baugebiet problemlos entwässert werden kann.

#### C.5.1.5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der inzwischen starken Niederschlagsneigung und den daraus folgenden wild abfließenden Wässern ist prinzipiell das gesamte Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Weiterhin ist der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet (aus dem Geltungsbereich) so zu unterbinden, dass kein Schaden Dritter entstehen kann.

#### C.5.1.6 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Grundwasser

Die Regenwassernutzung für Toilettenanlagen und zum Wäschewaschen ist zulässig, wobei die Nutzung von Regenwasser von dem Dach nur mit Hilfe eines zusätzlichen Leitungssystems aus ökologischer und hygienischer Sicht möglich ist.

Der Einsatz von Eigengewinnungsanlagen von Grundwasser ist durch den jeweiligen Eigentümer den Wasserversorgungsunternehmen zur Kenntnis zu bringen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch private Eigenanlagen

keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Nach TrinkwV 2001 sind Regennutzungsanlagen dem LRA Gesundheitsbehörde zu melden und die einschlägigen Auflagen zu beachten. Hier ist auch das WWA Donauwörth zu hören.

### **C.5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung durch die LEW ist gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

### **C.5.3 Heizenergie / Nachhaltigkeit**

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

Weiterhin wurde entschieden, dass ein BHKW (Blockheizkraftwerk) mit einer Fernwärmeversorgung, wie im Vorfeld angedacht, nicht eingesetzt werden soll da die Akzeptanz von Zuleitungen auf dem jeweiligen Grundstück seitens der potentiellen Grundeigner nicht gegeben scheint.

### **C.5.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Baugebietes kann über den Landkreis sichergestellt werden.

### **C.5.5 Erschließung**

Die Erschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über den Heuweg. Mittelfristig ist das Quartier und weitere über einen flankierenden Südstich nach Süden und verlängert zu B 10 zu erschließen um den Wohnbestand zu entlasten.

Das Quartier wird im Osten eine 6,5 m breite Erschließungsstraße erhalten, auch um spätere Nachbarquartiere angemessen anbinden zu können. Die Bauflächen werden wiederum über eine Anliegerstraße mit max. 5,5 m Breite und integriertem Gehweg erschlossen. Zudem wird diese Straße verkehrsberuhigt, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Geh- und Radwegnetze durchziehen das Quartier.

### **C.5.6 Vermessung**

Das gesamte Quartier ist und wird vermessen, um die Höheneinstellungen über Referenzpunkte im jeweiligen Grundstück zu sichern. Der Planung liegt ein digitaler Katasterplan zu Grunde.



## C.6 Altlasten

Der Gemeinde Horgau sind keine Altlasten im Sinne des jeweiligen Gesetzes bekannt.

## C.7 Örtliche Bauvorschriften

Es sind die Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Horgau zu berücksichtigen.

## C.8 Städtebauliche Statistik

### C.8.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgeltungsbereichsfläche	ca. 27.681 m <sup>2</sup> / 100,0 %
Nettowohnbauland	ca. 21.438 m <sup>2</sup> / 77,4 %
öffentliches Grün	ca. 2.397 m <sup>2</sup> / 8,7 %
Straßenverkehrsflächen mit Straßengrün	ca. 3.847 m <sup>2</sup> / 13,9 %

### C.8.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (WG) 32 Stk.

Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 32 Stk.

Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 64 Stk.

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs 32 WE x 2,3 E/WE = 74 E

Maximal möglicher Einwohnerzuwachs 64 WE x 2,3 E/WE = 147 E

Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = 32 WE x 2,0 PKW = 64 PKW

Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = 64 WE x 2,0 PKW = 128 PKW

Besucherstellplätze minimal /10% Soll: 7 Stk. / Ist: 18 Stk.  
(Bei Auflassen der Stellplätze in der Haupteinfahrt mit 6,5 m Breite).

Besucherstellplätze maximal /10% Soll: 15 Stk. / Ist: 23 Stk.  
(Bei Realisierung der dargestellten Stellplätze auch in der Str. mit 6,5 m Breite).

Grundflächenzahl

Angedacht 0,35 (bei kleinen Grundstücken ca. 190 m<sup>2</sup> überbaute Fläche und bei großen Grundstücken ca. 260 – 280 m<sup>2</sup> überbaute Fläche).

(Auflagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind in den Flächen enthalten).

Geschossflächenzahl

Angedacht 0,6 (bei kleinen Grundstücken ca. 320 m<sup>2</sup> überbaute Geschößfläche und bei großen Grundstücken ca. 450 – 490 m<sup>2</sup> überbaute Fläche).

Horgau, den .....

.....  
1. Bürgermeister Herr Hafner

.....  
Siegel

## **Anlagen:**

- Planzeichnung M 1:1000 ( zu Teil A) / Stand 28. Februar 2008
- Systemschnitt Häuser
- Umweltbericht Stand 28. Februar 2008