

- Teil B -

Gemeinde Horgau

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
"Streitheimer Straße Nord"

T E X T T E I L

vom 09.09.2020

geändert am:
25.02.2021
06.05.2021

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG
3+Architekten
Landschaftsarchitekt Möhrle

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Horgau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing, 3+Architekten, Augsburg, und Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 06.05.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 06.05.2021 den Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 06.05.2021 liegt dem Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ wird für die Grundstücke Flur Nr. 283 (tlw.), 285 (tlw.), 288 (tlw.), 370, 371, 372, 373 (tlw.), 383 (tlw.), 383/1, 383/2 (tlw.) 383/3 (tlw.), 383/4 (tlw.) und 383/5 (tlw.) jeweils Gemarkung Auerbach, zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Wiegenfeld 2“ im Süden, der Streitheimer Straße im Osten sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 75 % überschritten werden.

B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

B.2.3.1. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.2.3.2. Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

B.2.3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.3.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

B.2.5. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

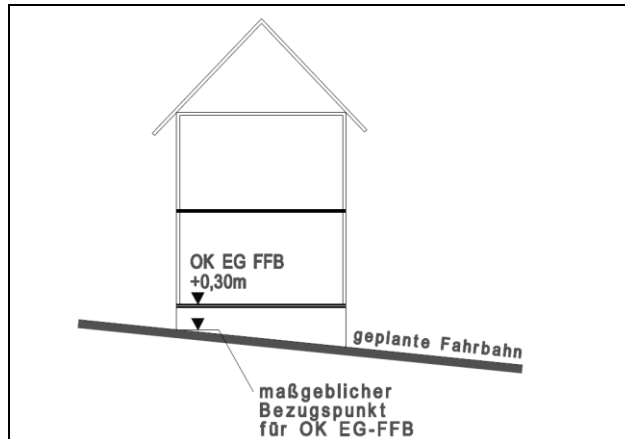
B.2.6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten. Als abstandsflächenrelevantes Gelände für alle baulichen Anlagen ist die jeweils unter Ziffer B.2.7., Ziffern B.2.7.1.1. bis B.2.7.1.4. festgesetzte Bezugshöhe für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) heranzuziehen.

B.2.7. Höhenlagen

Für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) aller Gebäude (insbesondere Hauptgebäude wie Wohnhäuser sowie Garagen, Carports, Nebengebäude) auf den einzelnen Baugrundstücken gelten folgende Bezugshöhen:

B.2.7.1. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen



Skizze zu den Festsetzungen B.2.7.1.1. bis B.2.7.1.3.

- B.2.7.1.1.** Auf den Baugrundstücken Nr. 10, 15, 16, 17, 18, 28, 29 und 30 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar nordwestlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.2.** Auf den Baugrundstücken Nr. 9, 12, 19, 21, 23, 24, 25, 26 und 27 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar nordöstlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.3.** Auf den Baugrundstücken Nr. 5, 6, 7, 8, 11, 14, 20 und 22 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar südwestlich anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.4.** Auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 3, 4 und 13 gelten als Bezugshöhen für die Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) folgende Höhen in m ü. NN:

Baufeld Nr.	Bezugshöhe EG FFB in m ü.NN
1	491,6
2	491,6
3	491,3
4	489,9
13	486,5

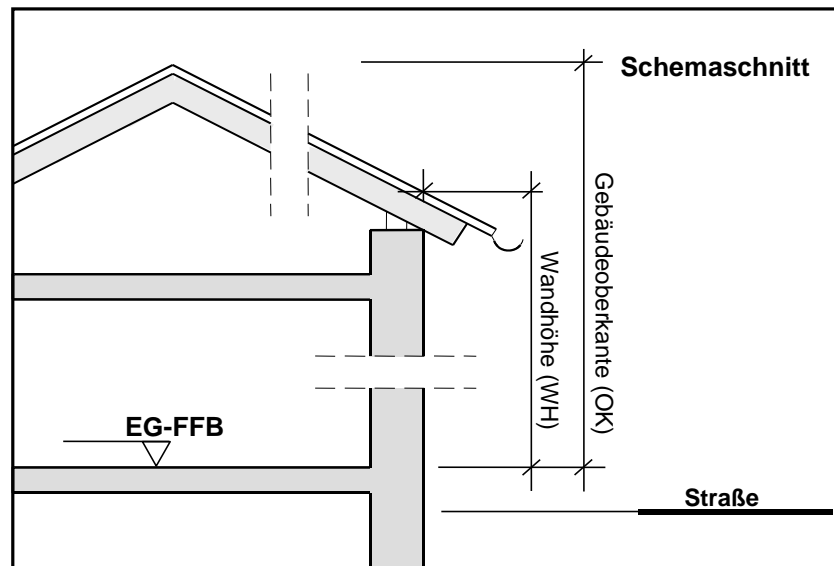
B.2.7.1.5. Die Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) dürfen die unter *B.2.7.1.1.* bis *B.2.7.1.4.* festgesetzten Bezugshöhen um maximal 0,30 m überschreiten. Eine Unterschreitung ist ohne Beschränkung zulässig.

B.2.7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu der gemäß Ziffer *B.2.7.1.5* konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden des jeweiligen Hauptgebäudes (EG-FFB) zulässig. Diese sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge) auf das Niveau des natürlichen Geländes bzw. das Niveau der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bereits errichteter Grenzgaragen, jeweils bezogen auf die gemeinsame Grundstücksgrenze, höher bzw. niedriger liegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück maximal zwei Stützwände bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m zulässig. Bei der Anordnung von zwei Stützmauern muss zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Zur Straßen-/Gehweghinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des natürlichen Geländes beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen sich Grenzgaragen befinden. In den Zufahrtsbereichen zu Grenzgaragen ist die Errichtung von Stützmauern zulässig.

B.2.7.3. Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK=Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Ziffer *B.2.3.4.* festgesetzten Werte nicht überschreiten. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.



B.2.8. Gestaltung der Gebäude

B.2.8.1. Die Firstlinie Dächern muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

B.2.8.2. Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Ziffer B.2.3.4. festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

B.2.8.3. Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind nur einfarbige Materialien in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

B.2.8.4. Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ausschließlich für Gebäudetyp A ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 30° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind ausschließlich für Gebäudetyp A zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindes-

tens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- B.2.9.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Horgau in der jeweils gültigen Fassung.
- B.2.9.2. Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Ga“ festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- B.2.9.3. Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie nicht überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- B.2.9.4. Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.
- B.2.9.5. Abfall- und Wertstoffbehälter
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- B.2.9.6. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

B.2.10. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung, Sichtbeton, Klinker oder Naturstein auszuführen. Die Farben schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit und grelle Farben sowie glänzende bzw. leuchtende Oberflächen sind bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

B.2.11. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

B.2.11.1. Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

B.2.11.2. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die jeweiligen Strauchpflanzungen für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Heckenstrukturen sind 2-reihig (Reihenabstand 1,5 m) im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,3 m) anzulegen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2 mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

B.2.11.3. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunst-rasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

- B.2.11.4. Für die durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

- a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
- | | |
|---------------|---------------------|
| *Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| *Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| *Winter-Linde | Tilia cordata |
- *für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- | | |
|---------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| *Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
- *Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- d) Geschnittene Hecken
- | | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

- a) für öffentliche Grünflächen:
- Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Abweichung von Baum- und Heckenstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume und Heckenstrukturen kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vege-

tationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden.

B.2.12. Immissionsschutz

B.2.12.1. Schlafräume

Innerhalb der Baufelder 28, 29 und 30 sind Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude an die von der Streitheimer Straße (Kreisstraße A 33) abgewandten Seiten zu orientieren.

Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zur Streitheimer Straße (Kreisstraße A 33) hin können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese an den jeweils übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.

B.2.12.2. Außenwohnbereiche

Innerhalb der Baufelder 28, 29 und 30 sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) im Bereich zwischen der südöstlichen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche entlang der Streitheimer Straße (Kreisstraße A 33) unzulässig.

B.2.13. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlatte- oder Metallstabgitter-/mattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/

Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sowie Steingabionen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu benachbarten privaten Baugrundstücken sind als Maschendraht-, senkrechte Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäune ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

Die Vorplätze vor Garagen/Carports sowie vor nicht überdachten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind in einer Tiefe von 5,0 m ab Gehweg-/Straßenhinterkante nicht einzufrieden und von Bebauung frei zu halten.

B.2.14. Niederschlagswasserbeseitigung

B.2.14.1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gepuffert der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

B.2.14.2. Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

B.2.15. Sonstige Festsetzungen

B.2.15.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

B.2.15.2. Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

B.3.2. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von

einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.4.2. Altlasten

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

B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Osten, Norden und Westen des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B.: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

B.4.4. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

B.4.5. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kel-

Ihereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

B.4.5. Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

B.4.6. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

B.4.7. Niederschlagswasser

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollen, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

B.4.8. Abwehrender Brandschutz

B.4.8.1. 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.

B.4.8.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

B.4.8.3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

B.4.9. Bodenschutz

B.4.9.1. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterbo-

den (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

- B.4.9.2. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- B.4.9.3. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- B.4.9.4. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- B.4.9.5. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
- B.4.9.6. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

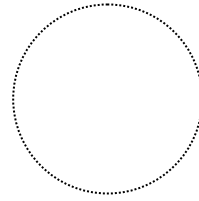
B.4.10. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Horgau, bei der auch der Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Horgau, _____

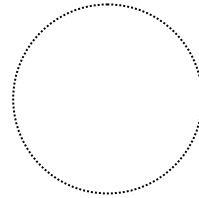
Thomas Hafner
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Thomas Hafner
Erster Bürgermeister



Siegel