

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

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 21 „HINTER DEM FRIEDHOF“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE
HAUSEN

LANDKREIS AUGSBURG

Änderungen sind **GELB** markiert

GESSERTS-

Entwurf zur

Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 07.11.2023

geändert am 18.06.2024



Steinbacher *Consult*
... invent the future



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

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	8
5.	Flächenbefestigung	8
6.	Erschließung.....	8
7.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
8.	Grünordnung	9
9.	Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	10
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
10.	Abstandsflächen	12
11.	Aufschüttungen.....	12
12.	Gestaltung der Gebäude.....	12
13.	Einfriedungen	13
14.	In-Kraft-Treten	13
F)	TEXTLICHE HINWEISE	14
1.	Niederschlagswasser.....	14
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	15
3.	Grundwasser	15
4.	Wasserversorgung.....	16
5.	Hausanschlüsse	16
6.	Brandschutz.....	16
7.	Abwasserentsorgung	16
8.	Müllbeseitigung.....	16
9.	Grünordnung	17
10.	Artenliste	17
11.	Immissionsschutz	18
12.	Wärmepumpen-Systeme	18
13.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	19

14. Denkmalschutz 20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gessertshausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), **Art. 6 und** Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

„Hinter dem Friedhof“

als Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche 373/23 (Gemarkung Margertshausen) sowie die externen Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 680 und 681 (Gemarkung Margertshausen).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1000 mit
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Begründung

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 21 "Hinter dem Friedhof" in der Fassung vom 27.09.1993, in Kraft getreten am 16.02.1994.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hinter dem Friedhof" in der Fassung vom 27.09.1993, in Kraft getreten am 16.02.1994.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hinter dem Friedhof" in der Fassung vom 27.09.1993, in Kraft getreten am 16.02.1994.

1. **Art der baulichen Nutzung**

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. ~~höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.~~

2.2 Geschossigkeit

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

2.3 Wohnungen

Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

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

3.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

~~Der untere Bezugspunkt definiert sich aus dem Mittelwert der Kanaldeckel südlich und nordwestlich des Geltungsbereiches.~~ Der untere Bezugspunkt ~~des Erdgeschoß-Rohfußbodens (EG-RFB)~~ wird somit als 500.50 ü. ~~NN NHN~~. festgesetzt. ~~Entsprechend dem Geländeverlauf kann~~ Hier eine Abweichung von +0,50 m und -0,50 m erfolgen.

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

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

~~Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe für die niedrigere Seite und die festgesetzte Firsthöhe für die höhere Seite des Pultdachs einzuhalten.~~

Wandhöhe (WH)

(= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFB)

- Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

Firsthöhe (FH)

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

- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m.

4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) der Gemeinde Gessertshausen in der jeweils gültigen Fassung.

5. Flächenbefestigung

- 5.1 Stellplatzflächen

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Schlaunfeld“ sowie über die Stichstraße Richtung Aussegnungshalle des Friedhofs. Die Erschließungsstraße ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Anfallendes sauberes Niederschlagswasser ist gesondert zu sammeln und **vorwiegend** auf den Grundstücksflächen zu versickern.

~~Oberflächenwasser aus den Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen gelangen.~~

8. **Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Ab 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder sonstiger Laubbaum (Hochstamm) je angefangene 250 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des jeweils errichteten Gebäudes/Gebäudeteils durchzuführen.

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

Hecken und Einzelgehölze aus Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Abdeckmaterial in max. 2,5 m hohen begrünten Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

9. Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Auf der Teilfläche der Fl. Nr. 680 und 681 der Gemarkung Margertshausen werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese erfolgen wie folgt:

	Beschreibung Bestand, Nutzung	Benennung und Codierung Wertpunkte gemäß Biotopwertliste	Maßnahme; Fläche Neu: Codierung; Beeinträchtigungsfaktoren: 0 (nicht erheblich); 0,4 (gering); 0,7 (mittel), bis 1,0 (hoch)	Kompensationsumfang in Wertpunkten
1	Flurnr.: 680 Gemarkung Margertshausen (Teilfläche)	G11 Intensivgrünland 3 WP	G 212 Mäßig extensiv genutzten artenreiches Grünland Mähgutübertragung 8 WP 574 m ² x 5 WP x BE-Faktor 1,0	2.870 WP
2	Flurnr.: 681 Gemarkung Margertshausen (Teilfläche)	G11 Intensivgrünland 3 WP	G 212 Mäßig extensiv genutzten artenreiches Grünland Mähgutübertragung 8 WP 282 m ² x 5 WP x BE-Faktor 1,0	1.410 WP
			Summe Wertpunkte	4.280 WP

		Summe Fläche:	856 m ²	
--	--	---------------	--------------------	--

Maßnahmen:**Ansaat durch Mähgutübertragung**

- Neuansaat artenreiche Dauerwiese mit autochthonem regionalen Mähgut
- Mähgut-Herkunft: artenreiche Spenderflächen FFH Gebiet Schmuttertal
- Abstimmung mit Naturpark AWW
- Bodenvorbereitung: Umbruch

Pflege und Nutzung:

- 2-schürige Mahd; frühester Schnitzeitpunkt 15. Juni des Jahres
- ohne jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel; Verwertung (z. B. als Heu) und Abfuhr des Mähgutes
- Brachestreifen (= die Mahd erfolgt erst im nächsten Jahr)
- Jährlich wechselnd 20 %; Lage freibleibend

Der Ausgleichsbedarf von 4.240 Wertpunkten wird auf diesen Flächen ausgeglichen. Somit ist der Ausgleichsbedarf für dieses Vorhaben vollumfänglich kompensiert.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind **jeweils** bis max. 50 cm **in die Höhe bzw. in die Tiefe, insgesamt** jedoch **nur bis zu einem Höhenunterschied von** max. 80 cm zulässig.

12. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

12.1 Dächer

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5°-35° zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch vollständig begrünte Flachdächer von 0° bis 10° zulässig.

Auf ein und demselben Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Dachhälften zulässig.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der Dachflächenlänge betragen.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/2 der davorliegenden Trauf-länge betragen.

12.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder Holzkonstruierte Flächen auszuführen. Auffallende unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

Bei allen Gebäuden muss der First höhengleich über der Längsrichtung verlaufen; Versätze bei Doppelhäusern sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind in **einheitlicher ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt auszubilden. (Dacheindeckung, Materialgebung etc.). Dabei ist auf eine identische Gestaltung der Wand- und Firsthöhe, Dachform, Dacheindeckung und Materialgebung zu achten.**

Blockhäuser sind unzulässig.

13. Einfriedungen

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

Die Einfriedungen sind auf eine Höhe von 1,30 m zu begrenzen. Sockel sind bis max. 0,10 m zulässig.

Plastikzäune und Sichtschutz aus Plastik sind unzulässig.

Mauern und Gabionen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Doppelstabmattenzaun sind nur ohne Sichtschutzlamellen zulässig.

14. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Gessertshausen, den _____

Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

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

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

Oberflächenwasser aus den Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen gelangen.

Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal darf maximal 1 l/s betragen.

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

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

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

1.3 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässer Ausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

Die Grundwasserhöhen sind nicht bekannt. Diese können beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

3. **Grundwasser**

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

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

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

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die Hauseigentümer verpflichtet, sich durch entsprechende Vorrichtungen selbst zu schützen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

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

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

7. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

8. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Augsburg, abzustimmen.

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

9. Grünordnung

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlass für Kleintiere (z. B. Igel) gewähren.

10. Artenliste

Es sind ortsübliche Obstgehölze bevorzugt zu pflanzen. Darüber hinaus werden, sofern eine Rahmenpflanzung erfolgt, folgende Arten empfohlen:

Großsträucher:

- "Hallesche Riesen"
- Deutsche Mispel (nur f. geschützte warme Standorte)

Wildobst:

- Hundsrose
- Ackerrose
- Zimtrose
- Schlehe
- Weißdorn
- Schwarzer Holunder

Bodenständige heimische Sträucher:

- Liguster
- Hartriegel
- Wolliger Schneeball
- Färberginster

– Besenginster

11. Immissionsschutz**11.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen**

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (28.03.2013) zu beachten.

11.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen **aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung** der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

11.3 Glockengeläut

In direkter Nachbarschaft befindet sich der Friedhof von Margertshausen. Glockengeläute, die von der Kirche ausgehen, sind entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

12. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

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

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

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

13. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

14. Denkmalschutz

14.1 ~~Art. 8 Abs. 1 DSchG~~

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

14.2 ~~Art 8 Abs. 2 DSchG~~

~~Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.~~

14.1 ~~Art 7 Abs. 1 BayDSchG~~

~~Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.~~