

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN, E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
WA 1 UND MD 1, F) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WA 2 UND MD 2;
G) TEXTLICHE HINWEISE, H) BEGRÜNDUNG, I) ANLAGEN

TEIL II

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „IN DER WANNE - OST“



MARKT DINKELSCHERBEN LANDKREIS AUGSBURG

Rechtsverbindliche Fertigung

Neusäß, den	12.06.2018
geändert am	31.07.2018
geändert am	12.02.2019
geändert am	28.05.2019



Steinbacher *Consult*
... invent the future



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

Projekt-Nummer: 117443

INHALTSVERZEICHNIS

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplans	4
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR WA 1 UND MD 1	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
3.	Höhenlage der baulichen Anlagen	7
4.	Bauweise	8
5.	Niederschlagswasser	8
6.	Grünordnung	9
1.	Abstandsflächen	10
2.	Gestaltung der Gebäude	10
3.	Stellplätze, Garagen	11
4.	Einfriedungen	11
5.	Bußgeldvorschrift	12
F)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR WA 2 UND MD 2	13
1.	Art der baulichen Nutzung	13
2.	Niederschlagswasser	14
1.	Abstandsflächen	15
G)	TEXTLICHE HINWEISE FÜR WA 1 UND WA 2, MD 1 UND MD 2	16
1.	Niederschlagswasser	16
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	17
3.	Grundwasser	17
4.	Wasserversorgung	18
5.	Abwasserentsorgung	18
6.	Müllbeseitigung	18
7.	Immissionsschutz	18
8.	Wärmepumpen-Systeme	19
9.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
10.	Denkmalschutz	20
11.	Bodenschutz	21
12.	Brandschutz	21

H)	BEGRÜNDUNG	23
1.	Anlass der Planung	23
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	23
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	24
4.	Städtebauliche Ziele	25
5.	Art der baulichen Nutzung	25
6.	Maß der baulichen Nutzung	25
7.	Erschließung	25
8.	Ver- und Entsorgung	26
9.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	27
10.	Flächen	27
I)	ANLAGEN	28

PRÄAMBEL

Die Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9, 10 und 13/13a/13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) folgenden

Bebauungsplan Nr. 57 „In der Wanne - Ost“

als
SATZUNG.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplans

- 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 12.06.2018, in der Fassung vom 31.07.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und MD 1 (gemäß §§ 4 und 5 BauNVO) wird ein „qualifizierter Bebauungsplan“ (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB). Für das Mischgebiet Dorf MD 2 (gemäß § 5 BauNVO) und das Allgemeine Wohngebiet WA 2 (gemäß § 4 BauNVO) wird ein einfacher Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.
- 1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Mischgebiet MD 2 sind mit Ausnahme der Festsetzungen der Erschließung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und der öffentlichen Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) die Vorschriften des § 34 BauGB anzuwenden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
 - Übersicht im M 1 : 10.000
 - Luftbild im M 1 : 2.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen für WA 1 und MD 1
- F) Textliche Festsetzungen für WA 2 und MD 2
- G) Textliche Hinweise

Beigefügt sind:

- H) Begründung
- I) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR WA 1 UND MD 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEREICHE WA 1 UND MD 1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird im Teil des qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und gemäß § 5 BauNVO als Mischgebiet Dorfgebiet MD 1 festgesetzt (Fl.-Nr. 134 und 134/1). Der andere Teil des Planungsgebiets wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2 gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet Dorf MD 2 gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1 Für den Bereich **WA 1** gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Für den Bereich **MD 1** gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- landwirtschaftliche Nutztierhaltung
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO.

1.3 Für den Bereich **MD 1** gilt folgende Festsetzung zusätzlich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen regelmäßig unzulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB).

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die zentrenrelevant sind. Dazu gehören

- alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen, wobei sich eines im Dachgeschoss befinden muss.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) darf maximal 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

3.2 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,00 Meter.

3.3 Traufhöhe Zwerchhaus

Im Bereich des Zwerchhauses ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe zulässig. Die Überschreitung darf maximal 30 % der Wandhöhe betragen.

3.4 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter.

3.5 Unterer und Oberer Höhenbezugspunkt

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut.

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

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

4.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.2 Es gilt die offene Bauweise.

4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin zulässig.

4.5 Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO „Stellplätze und Garagen“ sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.6 Wintergärten

Pro Wohnung im Erdgeschoss ist ein unbeheizter, vollständig verglast vor die Außenwand gesetzter Wintergarten als feingliedrige Skelettkonstruktion bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m und einer Gesamtfläche von 15 m² zulässig. Hierfür darf die Baugrenze ausnahmsweise überschritten werden. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

5. **Niederschlagswasser**

5.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Marktgemeinde Dinkelscherben (Entwässerungssatzung; EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

5.2 Für private Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen ist eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine.

- 5.3 Das anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans (**WA 1** und **MD 1**) ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Anschließend muss es gedrosselt an den Mischwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße abgegeben werden. Die Einleitungsmenge beträgt für den Bereich **WA 1**, bei einer versiegelten Fläche von 40 % (Grundflächenzahl GRZ: 0,4), 2,5 l/s. Für den Bereich **MD 1** beträgt die Einleitungsmenge, bei einer versiegelten Fläche von 40 % (Grundflächenzahl GRZ: 0,4), 1,5 l/s.

Für die Ermittlung der Abflussmengen

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

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

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

6. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Gliederung des Gebietes bzw. des Straßenraumes ist pro angefangene 300 m² Nettobauland mindestens ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung der Obstbäume werden Hochstämme festgesetzt.

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

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

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

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO) FÜR DIE BEREICHE WA 1 UND MD 1

1. **Abstandsflächen**

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

2. **Gestaltung der Gebäude** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Dachneigung

Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

2.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

2.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände unzulässig.

2.4 Zwerchhaus

Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 35° des Hauptdaches zulässig. Der Ansatz des Zwerchhauses muss fassadenbündig sein. Der seitliche Abstand muss zwischen Zwerchhaus und der giebelseitigen Außenwand mindestens 2,00 m betragen. Das Zwerchhaus ist nur mit Flachdach zulässig und muss einen Mindestabstand von 3,00 m am Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut des Zwerchhauses und der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches zum Hauptfirst einhalten.

2.5 Nebengebäude, Garagen, Wintergärten

Für Garagen und Carports sind neben Satteldächer auch Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.6 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

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

2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländes (Auf- und Abgrabungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrten) und Herstellung von Terrassen bis maximal 1,00 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. zur Freilegung von Kellergeschossen) sind unzulässig.

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

3. Stellplätze, Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

3.1 Stellplätze

Es gilt die örtliche Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Dinkelscherben in der jeweils gültigen Fassung.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen zählt nicht als Stellplatz und ist in einer Tiefe von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche offen zu halten.

3.2 Tiefgarage

Vor der Tiefgarage ist im Bereich der Zufahrtsrampe vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

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

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

Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Sockel sind zur öffentlichen Straße hin nicht zugelassen.

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

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden oder Gabionen sind zulässig mit Unterbrechungen nach maximal alle 3,00 m. Die Unterbrechungen müssen eine Länge von mindestens 0,5 m aufweisen und sind zu bepflanzen.

5. Bußgeldvorschrift (Art. 78 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

F) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR WA 2 UND MD 2

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEREICHE WA 2 UND MD 2

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird im Teil des einfachen Bebauungsplans gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet **WA 2** (Fl.-Nrn. 136, 139, 138/1, 141, 141/1, 144, 145 und 150/1) und gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet **MD 2** (Fl.-Nrn. 132, 133, 144 und 145) festgesetzt.

1.1 Für den Abschnitt **WA 2** gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen:

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

Nicht zulässig sind folgende Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
Tankstellen.

1.2 Für den Abschnitt **MD 2** gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO,
- Tankstellen.

1.3 Für den Abschnitt **MD 2** gelten folgende Festsetzungen zusätzlich:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen regelmäßig unzulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB).

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die zentrenrelevant sind. Dazu gehören

- alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

2. Niederschlagswasser

Es wird für den Bereich des einfachen Bebauungsplans Folgendes festgesetzt:

Eine direkte Einleitung des auf den Grundstücken ankommenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Es ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und muss gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben werden. Die Drosselmenge ist im Zuge der Erschließungsplanung zu ermitteln.

Der Umgang mit dem ankommenden Niederschlagswasser (gedrosselte Einleitung in die Mischwasserkanalisation) gilt nur für die unbebauten Flächen in den Bereichen des einfachen und qualifizierten Bebauungsplanes sowie bei einer zusätzlichen Versiegelung auf den bebauten Grundstücken.

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BAYBO) FÜR DIE BEREICHE WA 2 UND MD 2

1. **Abstandsflächen**

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

IN-KRAFT-TRETEN

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

Markt Dinkelscherben, den

.....
Edgar Kalb, 1. Bürgermeister

(Siegel)

G) TEXTLICHE HINWEISE FÜR WA 1 UND WA 2, MD 1 UND MD 2

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

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

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Sofern eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücksflächen mittels Zisternen erfolgt, sind diese so auszugestalten, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbstständig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

1.4 Gebäudegestaltung

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

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

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

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

3. **Grundwasser**

Auf Grund der Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Das Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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 Augsburg 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).

4. Wasserversorgung

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

Die ausführende Firma zur Hausinstallation muss in einem Installationsverzeichnis eingetragen sein. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn der Gemeinde vorzulegen.

5. Abwasserentsorgung

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

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

6. Müllbeseitigung

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

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

Auf Grund der nicht bestehenden Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug solange die Erschließungsstraße nicht als Verbindungsstraße zwischen Burggasse und Von-Ostrach-Straße hergestellt ist, müssen die Mülltonnen für die Leerung an die Burggasse auf der Höhe der Erschließungsstraße gestellt werden und können nicht direkt an den Grundstücken geleert werden.

7. Immissionsschutz

7.1 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.

Falls Luftwärmepumpen und Luftwasserpumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

7.2 Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

7.3 Handwerksbetriebe

Aufgrund des angesiedelten Handwerksbetriebs westlich des allgemeinen Wohngebiets muss mit von den Handwerksunternehmen ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des betriebsüblichen Betriebsverkehrs gerechnet werden.

8. Wärmepumpen-Systeme

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

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

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

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 9.1 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.
- 9.2 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 Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 9.3 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 Augsburg, 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.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

10. Denkmalschutz

10.1 Art. 4 – 6 DSchG:

Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann.

Das Bayerische Amt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder im Nähebereich betroffen ist zu beteiligen.

10.2 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.

10.3 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.

11. **Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Hierzu werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen. Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

12. **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.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden

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

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.

H) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Der Markt Dinkelscherben beabsichtigt dem Mangel an Bauplätzen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, entgegenzuwirken und Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu wird für das Planungsgebiet der Bebauungsplans 57 „In der Wanne – Ost“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird einerseits als einfacher und andererseits als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Der qualifizierte Bebauungsplan beinhaltet die Fl.-Nrn. 134 und 134/1. Der restliche Teil des Geltungsbereichs wird als ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, in dem mit Ausnahme der Festsetzungen der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen die Vorschriften des § 34 BauGB anzuwenden sind.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung sollen die Grundstücke (Fl.-Nrn. 134 und 134/1) für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und somit vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Es wird folglich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

Regionalplan

Die Marktgemeinde Dinkelscherben ist gemäß des Regionalplans der Region Augsburg ein Doppelmittelzentrum mit Zusmarshausen und gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Durch die Bundesautobahn A 8 im Norden, die Bundesstraße 300 im Süden und die Zugstrecke Augsburg-Ulm ist Dinkelscherben an das ca. 25 Kilometer entfernte Oberzentrum Augsburg angebunden.

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

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben in der Fassung vom 18.04.1991 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ge-

mischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft (Gärtnerei) dargestellt. Die geplante Nutzungsänderung für den größeren Teil in ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet Dorf kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss berichtigt.

Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „In der Wanne – Ost „ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den im Innenbereich liegenden Bereich nach § 13 a BauGB gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt in Zentrumsnähe des Marktes Dinkelscherben und hat eine Größe von 18.541 m². Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans (Fl.-Nrn. 134 und 134/1), mit einer Fläche von 3.574 m², befinden sich alte landwirtschaftliche Gebäude im südlichen Bereich, die zurückgebaut werden. Der restliche Bereich sind Grünflächen, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans (Fl.-Nr. 132, 133, 136, 138/1, 139, 141, 141/1, 144, 145 und 150/1), mit einer Fläche von 14.967 m², befinden sich im Osten, entlang der Burggasse, bestehende Wohnbebauung und im Westen ein alter aufgelassener Gärtnereibetrieb. Im Süden des Geltungsbereichs ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt.

4. Städtebauliche Ziele

Die Marktgemeinde Dinkelscherben ist laut Regionalplan ein zentraler Ort der unteren Stufe (= Doppelmittelzentrum mit Zusmarshausen) und verfügt über moderne infrastrukturelle Einrichtungen. Auf Grund dieser Entwicklung ist eine gesteigerte Nachfrage für Wohnraum zu verzeichnen.

Mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern wird der Geschosswohnungsbau gefördert. Aufgrund der hohen Grundstückspreise kann durch Mehrfamilienhäuser dieser Art ein angemessener Preis für selbstgenutzten und für vermieteten Wohnraum erzielt werden.

Zusätzlich besteht gesteigertes Interesse an Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum, um den fehlenden Wohnraum in Verbindung mit einer effizienten Flächennutzung umzusetzen.

5. Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Gebietscharakter wird im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (WA 1 und MD 1) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet Dorf gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Beschränkung auf Satteldächer entspricht der umgebenden Bebauung. Die Wohnbebauung passt sich dadurch ins Ortsbild ein.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe, Firsthöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung und entsprechen dem vorhandenen Bedarf an Wohnungen.

Probleme mit übermäßigem ruhendem Verkehr werden durch die Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Dinkelscherben vermieden.

7. Erschließung

Das Gebiet wird über die Burggasse im Osten und der Von-Ostrach-Straße im Westen erschlossen. Die Erschließungsstraße im Plangebiet dient der Erreichbarkeit der Wohnbebauung und als Verbindungstraße zwischen der Burggasse und der Von-Ostrach-Straße

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Bereiche WA 1 und MD 1 erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der östlich verlaufenden Burggasse. Der Bereich WA 2 wird voraussichtlich im Osten über den Mischwasserkanal in der Burggasse und im Westen über den Mischwasserkanal in der Von-Ostrach-Straße entwässert. Im Bereich des Dorfgebiets MD 2 erfolgt die Entwässerung entweder südlich über den Mischwasserkanal in der Straße „In der Wanne“ oder östlich über den Mischwasserkanal in der Burggasse.

8.2 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Gemäß der Ergebnisse des Baugrundgutachtens vom 09. September 2016 (siehe Punkt H) Anlagen) sind die anstehenden Deckschichten als nicht geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen.

Aufgrund der nicht versickerungsfähigen Bodenverhältnisse im Plangebiet erfolgt keine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet stattdessen wird festgesetzt, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser mittels technischer Lösungen zeitverzögert an den Mischwasserkanal abzugeben ist. Auf diese Weise können die Spitzen bei Regenereignissen entsprechend ausgeglichen werden. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten.

8.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz bzw. durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage gesichert.

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

8.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren tragen.

8.5 Müllbeseitigung

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

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

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

9.1 Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

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

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

10. Flächen

Geltungsbereich	18.541 m ²	100 %
Qualifizierter Bebauungsplan:		
Baufläche WA 1	1.950 m ²	10,5 %
Baufläche MD 1	1.286 m ²	6,9 %
öffentliche Verkehrsflächen	338 m ²	1,8 %
Einfacher Bebauungsplan:		
Dorfgebiet MD 2	7.011 m ²	37,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	7.122 m ²	36,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	380 m ²	4,5 %
Fläche erhaltenswerte Gehölzgruppe	219 m ²	1,2 %
öffentliche Grünflächen	236 m ²	1,3 %

I) ANLAGEN

- Baugrundgutachten IGA – Ingenieurgesellschaft Augsburg vom 09. September 2016
- Gutachten – Hydraulische Kapazität der Mischwasserkanalisation in der Burggasse und der Spitalgasse - Steinbacher-Consult – 21.11.2018