
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

„An der Lindenstraße“

(OT Diedorf und OT Lettenbach)

ENTWURF

SATZUNG

Fassung vom 12.04.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0

Fax: 0821 / 508 93 78 52

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, Grenzabstände	9
4.	Stellplätze, Garagen	9
5.	Gestaltungsfestsetzungen	10
6.	Entwässerung, Versickerung	12
7.	Bodenschutz und Grünordnung.	12
8.	Naturschutzfachlicher Ausgleich	15
9.	Immissionsschutz	18
10.	Bußgeldvorschrift	18
11.	Inkrafttreten	19
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	20
1.	Niederschlagswasser	20
2.	Immissionsschutz	21
3.	Denkmalschutz	22
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23

PRÄAMBEL

Der Markt Diedorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 56 **„An der Lindenstraße“** (im OT Diedorf und OT Lettenbach)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ des Marktes Diedorf gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 12.04.2018
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.04.2018

Beigefügt sind:

- E) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 12.04.2018
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 12.04.2018
- H) Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 12.04.2018

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die in der Planzeichnung mit WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, W 3.3 und WA 4 gilt:

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 zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die bestehende Gärtnerei Wörner genießt auf dem derzeit genutzten Areal Bestandsschutz bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Abschluss des dazugehörigen Bodenordnungsverfahrens.

Im WA 5 gilt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Als Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gelten
 - Senioren
 - Menschen mit Behinderungen (Inklusion)

- Integratives Mehrgenerationenwohnen
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Ausnahmsweise zulässig sind:*
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kindertagesstätte/Kinderhort“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

1.3 Landwirtschaft

Der in der Planzeichnung mit Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 18 a festgesetzt.

Diese Flächen für die Landwirtschaft sind von Bebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhalten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Nicht überdachte Terrassen (bis zu einer Größe von 20 m² pro Grundstück), die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4, WA 5 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die jeweils beschriebenen Haustypen zulässig.

2.2 WA 2 und WA 3

GRZ: max. 0,4

GFZ: max. 0,6

Haustyp 1

Vollgeschosse: max. II (E + D)

Wandhöhe (traufseitig): max. 4,00 m

Gesamthöhe: max. 8,00 m

Haustyp 2

Vollgeschosse:	max. II
Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,75 m
Gesamthöhe:	max. 8,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.3 WA 3.1

GRZ:	max. 0,4
GFZ:	max. 0,6

Haustyp 1

Vollgeschosse:	max. II (E + D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,00 m
Gesamthöhe:	max. 8,00 m

2.4 WA 3.2

GRZ:	max. 0,4
GFZ:	max. 1,0

Haustyp 3

Vollgeschosse:	max. III (II+D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,75 m
Gesamthöhe:	max. 11,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III muss das dritte Vollgeschoss im Dachraum liegen.

2.5 WA 3.3

GRZ:	max. 0,4
GFZ:	max. 0,6

Haustyp 1

Vollgeschosse:	max. II (E + D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,00 m
Gesamthöhe:	max. 8,00 m

Haustyp 2

Vollgeschosse:	max. II
Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,75 m
Gesamthöhe:	max. 8,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.6 Fläche für Gemeinbedarf

GRZ:	0,6
GFZ:	1,0
Vollgeschosse:	max. II

2.7 WA 4 und WA 5

GRZ:	max. 0,4
GFZ:	max. 1,2
Vollgeschosse:	II (Mindestmaß)

Mit Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Im WA 4 und WA 5 dürfen die Wandhöhen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf Grund der Nutzung im Pflegebereich im EG und OG aus technischen und rechtlichen Gründen größere Geschößhöhen notwendig sind.

Im WA 4 ist folgender Haustyp zulässig

Vollgeschosse:	III (Höchstmaß)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 9,50 m
Gesamthöhe:	max. 13,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit III+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

Im WA 5 ist folgender Haustyp zulässig:

Vollgeschosse:	IV (Höchstmaß)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 12,50 m
Gesamthöhe:	max. 16,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit IV+D darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

Staffelgeschoss

Im WA 4 und WA 5 ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss (Vollgeschoss) zulässig, wenn das Penthaus- oder sonstige Dachgeschoss an zwei Gebäudeseiten durchgehend gleich oder größer 1,50 m zurückversetzt wird.

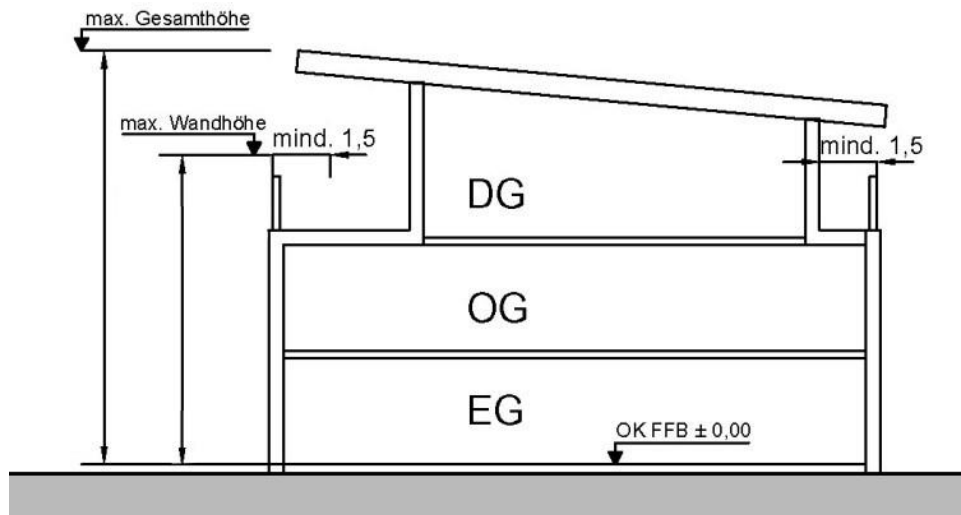


Abb. 3: Gebäude mit Staffelgeschoss

2.8 Höhe der baulichen Anlagen und Bezugspunkte

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4 und WA 5 muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (FFB), gemessen in der Mitte des Gebäudes, bezogen auf die jeweilige Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten Planstraße liegen. Abweichungen von +/- 0,3 m zur festgesetzten OK EG FFB sind zulässig.

Die OK EG FFB ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe).

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

Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend.

Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen, bezogen auf die höhergelegene OK FFB EG.

2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Reiheneinheit ist eine Wohneinheit zulässig.

Im WA 3.2 sind je Wohngebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise, Abstandsflächen

WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, Fläche für Gemeinbedarf

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Im WA 2 und WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 3.1, WA 3.2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 3.3 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

WA 4, WA 5

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Im WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4 und WA 5

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4 und WA 5 sind Garagen und Carsports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4 und WA 5 sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im WA 3.3 sind Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren.

Im WA 4, WA 5 und WA 3.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN

4.1 Stellplätze

Im WA 2, WA 3, WA 3.1 und WA 3.3 sind für jedes Einzelhaus, jede Doppelhaushälfte und jedes Wohngebäude einer Hausgruppe zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Im WA 4, WA 5 und WA 3.2 sind ebenfalls zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen, zuzüglich 10 % für Besucher.

Soweit im WA 5 Seniorenwohnungen errichtet werden, ist 1 Stellplatz je drei Wohneinheiten festzusetzen, zuzüglich 10 % für Besucher.

Der Abstand vor der Garage darf in WA 2, WA 3, WA 3.1 und WA 3.3 als Stellplatz ausgewiesen werden, sofern Garage und Stellplatz der gleichen Wohneinheit

zugeordnet werden und der Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche dem Mindestmaß von 5,0 m laut Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf entspricht.

Für Garagen und Carports sind alle Dachformen zulässig.

4.2 Tiefgaragen

Die Zufahrten von Tiefgaragen sind so anzulegen, dass Fahrzeuge beim Aus- oder Einfahren nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen warten müssen.

Der Abstand vor Tiefgaragen-Abfahrten muss mindestens 5 m betragen. Diesen Abstand dürfen zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden und sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Mansard-/ Mansardwalmdächer sowie sog. Sargdeckeldächer nicht zulässig.

Mit Ausnahme des WA 4 und WA 5 sind an der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Doppelhaushälften, sowie Reihenhäuser (WA 3.3) mit derselben Dachform, -neigung, -eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

WA 2, WA 3, WA 3.3

Beim Haustyp 1 sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Beim Haustyp 2 sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 5°- 25° zulässig.

WA 3.1

Im WA 3.1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

WA 3.2

Beim Haustyp 3 sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 5°- 45° zulässig.

WA 4 und WA 5

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 48° zulässig.

Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° zulässig.

Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken. Dachverglasungen sind untergeordnet bis maximal 30 % der Dachfläche zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

im WA 4 und WA 5 sind Gebäude über 50 m Gesamtlänge durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern.

5.3 Zwerchgiebel und -häuser

Zwerchgiebel und – häuser sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern (einzeln oder Summe) darf bei einer Trauflänge von über 7,0 m max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Bei einer Trauflänge von unter 7,0 m darf die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern max. 1/2 der Trauflänge betragen. In diesem Fall ist die Errichtung von nur einem Zwerchgiebel oder -haus zulässig.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

5.4 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 2,0 m vom Ortgang und 0,5 m von der Traufe entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

5.5 Anbauten

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

5.6 Einfriedungen

WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3

Einfriedungen sind in einer max. Höhe von 1,2 m über OK natürliches Gelände zugelassen. Sockel sind unzulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Sockel mit bis zu max. 10 cm Höhe über der Geländeoberkante zugelassen.

Sog. geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metallplatten sind unzulässig.

An öffentliche Grünflächen grenzende Einfriedungen müssen zwischen Unterkante Zaun und Boden einen Abstand von 15 cm einhalten.

5.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

6. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

6.1 Regenwasser außerhalb des Baugebietes

In der Bebauungsplanzeichnung sind Regenrückhaltmaßnahmen in Form von Mulden und Rückhalteräume sowie Gräben dargestellt.

Das Baugebiet wird vor wild abfließendem Niederschlagwasser aus den höher gelegenen angrenzenden Flächen durch diese angeführten Maßnahmen geschützt.

Bauliche Anlagen (§§ 30 und §§ 33 BauGB) sind erst dann zulässig, wenn durch die endgültige Herstellung der geplanten Regenrückhaltmaßnahmen ein gesundes Wohnen i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

7. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG.

7.1 Oberflächengestaltung

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich gestört oder verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief im Wesentlichen erhalten bleibt. Erforderliche kleine Abböschungen sind so auszuführen, dass sie in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Diese Geländeänderungen (z. B. auch zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) dürfen max. +/- 0,5 m betragen.

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

Höhenunterschiede des Ursprungsgeländes sind durch natürliche Böschungen (schiefe Ebene) ohne Stützmauern auszugleichen.

7.2 Versiegelung

Private Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Verwendung von z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreicher Pflasterbelag, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Schotter oder Rasen ist nachzuweisen.

7.3 Private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Artenliste (Ziffer 7.4) zu pflanzen.

7.4 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Nadel-, Zier- und Formgehölze sind unzulässig.

* bevorzugt für die Verwendung im Bereich der Regenrückhaltebecken geeignete Gehölze

** Bei diesen Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoFG) zu beachten.

Bäume I. und II Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- *Tilia cordata* (Winterlinde)**
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)**
- *Quercus robur* (Stieleiche)**
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus glutinosa* * (Schwarzerle)**
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)**
- *Betula pendula* (Sandbirke)**
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)**
- *Prunus padus* * (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

Die getroffene Artenauswahl kann durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Obstbäume

Die nachfolgende Liste der Obstgehölze kann durch weitere regionaltypische Sorten in Absprache mit dem Gartenfachberater des Landkreises ergänzt werden.

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10 - 14 cm.

- *Prunus avium*, in Sorten (Wild-Kirsche)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Wild-Apfel)

- *Pyrus communis*, in Sorten (Wild-Birne)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Euonymus europaeus* * (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* * (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* * (Gewöhnl. Schneeball)

Die getroffene Artenauswahl kann durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

7.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Bäume und der Strauchgruppen darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl ist dabei zwingend beizubehalten.

Die Entnahme von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Entnahme von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich ist, ist dies mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

8. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

8.1 Ausgleichserfordernis

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von **18.790 m²** bereitzustellen.

Die Flächen mit den Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A5) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Gebiet	Fläche (m ²)	Kompensations- faktor	Ausgleichserfordernis (m ²)
Bauflächen (WA 2, WA 3, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4, WA 5, Flächen für Gemeinbedarf)	43.825	0,35	15.340
Öffentliche Verkehrsflächen	6.535	0,5	3.270
Private Verkehrsflächen	360	0,5	180
			Summe 18.790

Hinweis zu der Aufteilung der Kosten der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen:

- Die Kosten des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für die überbaubaren Grundstücksflächen werden ermittelt und entsprechend der Satzung nach dem festgesetzten Berechnungsmaßstab verteilt, da keine Unterschiede in der Wertigkeit sowie insbesondere beim Pflegeaufwand für die durchzuführenden Maßnahmen gegeben sind und ein einheitlicher Kompensationsfaktor besteht.
- Die Kosten für die Maßnahmen, die private Verkehrsflächen betreffen, werden eigens errechnet (höherer Kompensationsfaktor) und ebenfalls nach dem festgesetzten Berechnungsmaßstab zusätzlich nur auf die hierdurch erschlossenen Grundstücke verteilt.
- Die Kosten der Maßnahmen, die auf die öffentlichen Verkehrsflächen anfallen, sind Bestandteil der erstmaligen Erschließung. Diese werden ebenfalls separat ermittelt, jedoch über die Erschließungsbeiträge abgerechnet.

Ausgleichsflächen im Umfang von 19.080 m² werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen erbracht. Die über das Erfordernis hinaus erbrachte Ausgleichsflächen können dem Ökokonto des Marktes Diedorf als Guthaben verbucht werden.

8.2 Ausgleichsflächen A1, A2.2, A3 und A4

Entwicklungsziel: Baum- und Strauchgruppen auf einer extensiven Wiese (Bepflanzung mit Gehölzen auf mind. 50 % der Länge der jeweiligen Ausgleichsfläche)

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Die Flächen A1, A2.2, A3 und A4 sind auf mind. 50 % der Länge mit standortheimischen Gehölzen (heimische Laubbäume und Obstbäume entsprechend der Planzeichnung und der Artenliste (Ziffer 7.4) zu bepflanzen.

Zudem ist entsprechend der Planzeichnung eine lockere Strauchpflanzung in Form von Strauchgruppen vorzunehmen. Bei den Ausgleichsflächen wird eine insektenfreundliche Bepflanzung mit ganzjährigen Nahrungsangebot bevorzugt.

Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens 8 heimischen Sträuchern zusammen. Die zulässigen Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste Pkt. 7.4 zu entnehmen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Bäume und der Strauchgruppen darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl ist dabei zwingend beizubehalten.

Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltenden, bestehenden Gehölze, dürfen nicht entfernt werden.

Innerhalb des Schutzbereichs von Leitungen ist tief wurzelnde Bepflanzung nicht zulässig.

Die geplanten Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken mit flach geneigter Böschung auszubilden und mit Saatgut für wechselfeuchte Standorte anzulegen.

Die Grünflächen zwischen den Gehölzen sind als extensive Wiesenflächen mit einem kräuterreichen gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen.

Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut muss nach jedem Schnitt von der Fläche entfernt werden. Wenn Neophyten auftreten, sind diese einmal jährlich vor der Blüte mechanisch zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Eine alternative Pflege durch Beweidung mit Schafen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Eine Beweidung durch Rinder ist nicht zulässig.

8.3 Ausgleichsfläche A2.1

Entwicklungsziel: Anpflanzung einer strukturreichen, zweireihigen Feldgehölzhecke

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Die Hecke soll über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche angelegt werden und aus heimischen Gehölzen der „Artenliste Feldgehölzhecke“ bestehen.

Der Reihenabstand soll 1,5 m betragen. Der Pflanzabstand soll bei Sträuchern versetzt 1,5 m betragen. Alle laufende 5 m ist ein heimischer Laubbaum (Pflanzenqualität Heister) zu pflanzen.

Bei den Ausgleichsflächen wird eine insektenfreundliche Bepflanzung mit ganzjährigen Nahrungsangebot bevorzugt.

Zum Rand des Geltungsbereiches sowie zur geplanten Bebauung ist ein jeweils 2 m breiter Extensiv-Wiesenstreifen als Pflegeweg und Abstandsfläche freizuhalten.

In den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze 1- bis 2mal pro Jahr gegen Begleitwuchs auszuschneiden.

Die Hecke ist abschnittsweise, jedoch nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge, alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zusetzen. Der Schnitt ist etwa 20 bis 30 cm über dem Boden durchzuführen. Geeignete Gehölze sind als Überhälter zu belassen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Der Pflegeeingriff ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Artenliste Feldgehölzhecke:

Nadel-, Zier- und Formgehölze sind unzulässig.

Heister 3xv mB 150 - 200

- | | |
|--------------------|--------------|
| ▪ Acer campestre | Feldahorn |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Malus sylvestris | Holzapfel |
| ▪ Prunus avium | Vogelkirsche |
| ▪ Sorbus aucuparia | Eberesche |

Sträucher 2xv 60 - 100

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ▪ Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| ▪ Corylus colurna | Haselnuss |
| ▪ Crataegus monogyna | Weißdorn |
| ▪ Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| ▪ Ligustrum vulgare | Liguster |
| ▪ Prunus spinosa | Schlehe |
| ▪ Rosa arvensis | Ackerrose |
| ▪ Rosa glauca | Hundsrose |
| ▪ Salix caprea | Sal-Weide |
| ▪ Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| ▪ Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| ▪ Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Die getroffene Artenauswahl kann durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

8.4 Ausgleichsfläche A5

Entwicklungsziel: Baum- und Strauchgruppen auf einer Wiesen- oder Rasenfläche

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Auf der Fläche A5 sind entsprechend der Planzeichnung heimische Laubbäume aus der Artenliste (Ziffer 7.4) zu pflanzen.

Zudem ist eine geschlossene Strauchpflanzung als 3-reihige Reihenpflanzung vorzunehmen. Die zulässigen Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste Pkt. 7.4 zu entnehmen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.

Bei den Ausgleichsflächen wird eine insektenfreundliche Bepflanzung mit ganzjährigen Nahrungsangebot bevorzugt.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Bäume und der Strauchgruppen darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl ist dabei zwingend beizubehalten.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen 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 ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 db(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- 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 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

11. INKRAFTTRETEN

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

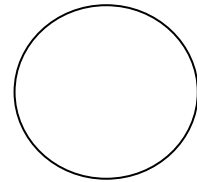
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes verliert der Bebauungsplan Nr. 13 „Lettenbach“, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 02.07.1974, mit all seinen Änderungen und Bestandteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Lindenstraße“ seine Gültigkeit.

Ausgefertigt am.....

Markt Diedorf

.....

Peter Högg, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Diedorf (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

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.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch und der schuldrechtlichen Vereinbarung zu nutzen oder zu versickern.

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.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Niederschlagswassergebühr

Es wird auf § 10a der gemeindlichen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung sowie auf das Merkblatt des Markts Diedorf hingewiesen (siehe auch Veröffentlichung auf der Homepage des Markts Diedorf im Internet).

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungs-empfehlungen zum

Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

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

1.3 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

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 o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es wird empfohlen die Keller wasserdicht auszuführen (sog. weiße Wanne) und wasserdichte Lichtschächte zu verwenden.

Sollte aufgrund von Bauarbeiten durch zu Tage tretendes Grundwasser eine „Bauwasserhaltung“ erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG zu beantragen.

Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten zu erstellen.

1.4 Regenwasser innerhalb des Baugebietes

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser, ist, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen entsprechend des Eintrags im Grundbuch und der schuldrechtlichen Vereinbarung vorzusehen. Aus den Grundstücken darf lediglich ein maximaler Niederschlagsabfluss von 0,5 l/sec. an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden. Zusätzliche Wassermengen sind entweder über Rückhaltemaßnahmen (z.B. Retentionszisternen) zu puffern und gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben oder (soweit möglich) direkt auf den Grundstücken in den Untergrund zu versickern.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen 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, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird 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 Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

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

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

3.2 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.

3.3 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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

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.

4.2 Bodenbelastungen

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.