

---

# MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 56 „An der Lindenstraße“

OT Diedorf und OT Lettenbach

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 17.09.2019

Projektnummer: 17038

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Sabrina Kaeschner, M.Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	10
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	11
§ 5 Anforderungen an Wohngebäude .....	12
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	14
§ 8 Entwässerung, Versickerung.....	14
§ 9 Öffentliche und private Grünflächen .....	14
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen .....	17
§ 11 Immissionsschutz .....	21
§ 12 Bußgeldvorschrift .....	22
§ 13 InKraftTreten.....	22
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>23</b>
1. Niederschlagswasser .....	23
2. Immissionsschutz .....	24
3. Denkmalschutz.....	25
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	26
5. Hinweise des Landratsamtes Augsburg - abwehrender Brandschutz .....	26
6. Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises .....	26
7. Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr .....	27

## PRÄAMBEL

Der Markt Diedorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“**

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 17.09.2019, geändert am 19.09.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.09.2019 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 17.09.2019
- E) Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 17.09.2019

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### (1) Allgemeines Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 1.4

1. Der in der Planzeichnung mit WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 1.4 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
  - a) Schank- und Speisewirtschaften
  - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - c) Anlagen für Verwaltungen
  - d) Gartenbaubetriebe
  - e) Tankstellen

#### (2) Allgemeines Wohngebiet WA 2

1. Der in der Planzeichnung mit WA 2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) Anlagen für Verwaltungen

- c) Gartenbaubetriebe
- d) Tankstellen

**(3)** Allgemeines Wohngebiet WA 3 und WA 4

1. Der in der Planzeichnung mit WA 3 und WA 4 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
  - b) 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
  - c) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - d) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Anlagen für Verwaltungen

**(4)** Flächen für Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen

- a) Kindergarten
- b) Feuerwehr
- c) sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- d) gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- e) kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

**(5)** Flächen für die Landwirtschaft

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

**(6)** Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“

Der in der Planzeichnung mit SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Pensionspferde- und Ackerbaubetriebs mit forstlichen Nutzungen.

1. Im SO 1 ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:
    - a) Reithalle sowie Pferdeboxen mit offenen Paddocks mit Vor- und Eingangsbereich
    - b) einem Pferdepensions- und Ackerbaubetrieb dienliche Anlagen wie Sozialräume, Aufenthaltsräume für Personal etc.
    - c) Maschinen- und landwirtschaftliche Lagerhalle
    - d) Mistlege, max. 200m<sup>2</sup> mit oder ohne Überdachung
  2. Im SO 2 ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garagen zulässig.
  3. Im SO 3 ist die Errichtung von Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ dienen, insbesondere
    - a) Pferdekoppeln
    - b) Führanlage mit oder ohne Überdachung
    - c) Reitplatz mit Lichtmasten mit einer Gesamthöhe von maximal 10,0 m
    - d) Streichelzoo mit Ponys und Kleintieren und einem Stall. Der Stall darf maximal mit einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und nicht in Massivbauweise (Beton, Ziegel, etc.) errichtet werden, zulässig ist ausschließlich Holzbau mit Holzverschalung.
  4. Im SO 4 ist die Errichtung eines Direktvermarktungsladens mit Präsentations- und Schulungsräumen sowie Gastronomie zulässig.
  5. Im SO 1, SO 2 und SO 4 sind Stellplätze und im gesamten Sondergebiet sind untergeordneten Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen, zulässig.
- (7) Erweiterter Bestandsschutz**
1. Für den bestehenden Gartenbaubetrieb auf den Fl.Nrn. 641/159, 640, 640/2, 641, 645/1 und 647 wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass
    - a) eine Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen (Gewächshäuser und Betriebs- und Bürogebäude) und
    - b) Erweiterungen der in (a) genannten baulichen Anlagen und Lagerflächen von max. 10 v.H. der bislang genehmigten Flächenzulässig sind.
  2. Ausnahmsweise ist eine Verlagerung des Standortes der in (a) und (b) genannten baulichen Anlagen zulässig, soweit der neue Standort innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### (1) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 zulässig.
2. Im WA 3 und WA 4 ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig.
3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 zulässig.
4. Im SO 1 ist eine Grundfläche für den Hauptbaukörper (Reithalle und Maschinenhalle mit Vor- und Eingangsbereich sowie landwirtschaftliche Lagehalle) von maximal 2.050 m<sup>2</sup> zulässig.
5. Im SO 1 ist eine Grundfläche für die Nebenbaukörper (Pferdeboxen mit offenen Paddocks) von maximal 2.200 m<sup>2</sup> zulässig.
6. Im SO 2 ist eine Grundfläche für bauliche Anlagen von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig.
7. Im SO 4 ist eine Grundfläche für bauliche Anlagen von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig.
8. Mit Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen können die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten.
9. Nicht überdachte Terrassen (bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück), die in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### (2) Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 und 20 BauNVO

1. Im WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und SO 4 sind folgende Haustypen zulässig:
  - a) Haustyp 1  
Vollgeschosse: max. II (E + D),  
Wandhöhe (traufseitig): max. 4,00 m  
Gesamthöhe: max. 9,00 m  
Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+D muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.
  - b) Haustyp 2  
Vollgeschosse: max. II  
Wandhöhe (traufseitig): max. 6,75 m  
Gesamthöhe: max. 9,00 m  
Das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
2. Im SO 2 sind folgende Haustypen zulässig:
  - a) Haustyp 1  
Vollgeschosse: max. II (E + D)  
Wandhöhe (traufseitig): max. 4,00 m

Gesamthöhe: max. 9,50 m  
Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+D muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

b) Haustyp 2

Vollgeschosse: max. II  
Wandhöhe (traufseitig): max. 6,75 m  
Gesamthöhe: max. 9,50 m  
Das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

3. Im WA 1.1 ist folgender Haustyp zulässig:

Vollgeschosse: max. II (E + D)  
Wandhöhe (traufseitig): max. 4,00 m  
Gesamthöhe: max. 8,00 m  
Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit E+D muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

4. Im WA 1.2 ist folgender Haustyp zulässig:

a) 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.

5. Im WA 3 ist folgender Haustyp zulässig:

a) Vollgeschosse: II (Mindestmaß) bis III (Höchstmaß)

Wandhöhe (traufseitig): max. 9,50 m  
Gesamthöhe: max. 13,50 m  
Das auf dem dritten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

6. Im WA 4 ist folgender Haustyp zulässig:

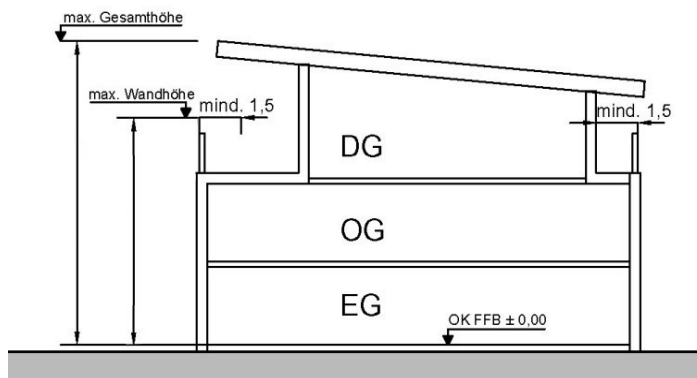
a) Vollgeschosse: II (Mindestmaß) bis IV (Höchstmaß)

Wandhöhe (traufseitig): max. 12,50 m  
Gesamthöhe: max. 16,50 m  
Das auf dem vierten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

7. Im WA 3 und WA 4 dürfen die Wandhöhen ausnahmsweise überschritten werden, soweit auf Grund der Nutzung im Pflegebereich im EG und OG aus technischen und rechtlichen Gründen größere Geschoßhöhen notwendig sind.



8. Im WA 3 und WA 4 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.



Beispielabbildung Gebäude mit Staffelgeschoss

9. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
10. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind folgende Gebäudetypen und Anlagen zulässig
- Reithalle einschließlich Vor- und Eingangsbereich mit Gesamthöhe (GH) von maximal 11,0 m
  - Maschinen- und landwirtschaftliche Halle mit Gesamthöhe (GH) von maximal 13,0 m
  - Die an der Reithalle / Maschinen- und landwirtschaftliche Lagerhalle angebauten Nebenanlagen, wie offene Paddocks (Pferdeunterstände), dürfen an der Hallenaußenwand (Traufseite) eine maximale Gesamthöhe von 6,0 m aufweisen.
  - Die Außenwand bzw. Außenstützen der an der Reit- und landwirtschaftlichen Maschinenhalle angebauten Nebengebäude dürfen eine maximale Gesamthöhe von 3,60 m aufweisen.
  - Überdachung der Mistlege

**(3) Höhenbezugspunkte**

gem. § 18 und 20 BauNVO

- Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, auf der Fläche für Gemeinbedarf und im SO 4 muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (FFB), gemessen in der Mitte des Gebäudes, höhengleich mit der jeweiligen Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Abweichungen von +/- 0,3 m zur festgesetzten OK EG FFB sind zulässig. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist die Straße, über die die Wohngebäude erschlossen werden.
- Im SO 1 darf hangaufwärts die Oberkante FFB der Erdgeschossplatte der Maschinen- und landwirtschaftlichen Lagerhalle von 492,25 m ü.NN. nicht überschritten werden.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 muss die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (FFB), gemessen in der Mitte des Gebäudes, höhengleich mit der jeweiligen Oberkante Fahrbahnbelag der zugeordneten Erschließungsstraße, hier vorhandener

landwirtschaftlicher Anwandweg LA 2 (siehe Planzeichnung), liegen. Abweichungen von +/- 0,3 m zur festgesetzten OK EG FFB sind zulässig.

4. Die OK EG FFB ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Gesamthöhe).
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
6. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend.
7. Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen, bezogen auf die höhergelegene OK FFB EG.

**(4) Geschossflächenzahl**  
gem. § 20 BauNVO

1. Im WA 1.1, WA 1.4 und im WA 2 ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 zulässig.
2. Im WA 1.3 ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.
3. Im WA 1.2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig.
4. Im WA 3 und WA 4 ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig.

---

**§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**(1) Bauweise**  
gem. § 22 BauNVO

1. Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, auf der Fläche für Gemeinbedarf und im SO 2 und SO 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 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.
3. Im WA 1.4 und im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Im WA 1.1, WA 1.2, WA 3, WA 4, auf der Fläche für Gemeinbedarf und im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
5. Im WA 1.3 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

**(2) Überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 23 BauNVO

1. Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, SO 1, SO 2, SO 4 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Im WA 1.2, WA 3 und WA 4 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Im SO 1 sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen für Nebenbaukörper nur Pferdeboxen mit offenen Paddocks (Pferdeunterstände) zulässig.
5. Die im SO 1 festgesetzte Mistlege mit einer max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> darf unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche um bis zu 10 m verschoben werden.
6. Im SO 1, SO 2 und SO 4 dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen unter zwingender Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) bis zu 5,0 m verschoben werden.
7. Im SO 1 dürfen von der nicht überbauten Grundstücksfläche (Betriebsfläche) maximal 60 % versiegelt werden.
8. Im SO 2 dürfen von der nicht überbauten Grundstücksfläche maximal 40 % versiegelt werden.
9. Das SO 3 darf nicht versiegelt werden, ausgenommen davon ist die Föhranlage.
10. Das SO 4 darf vollständig versiegelt werden.

**(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung**  
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

1. Im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, auf den Flächen für Gemeinbedarf und in den sonstigen Sondergebiet SO 1, SO 2 und SO 4 gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Im WA 3 und WA 4 und SO 4 werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf eine Tiefe von 0,4, mindestens 3 m, festgesetzt.

---

**§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BayBO

**(1) Stellplätze und Garagen**

1. Im WA 1.1, WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und SO 2 sind für jedes Einzelhaus, jede Doppelhaushälfte und jedes Wohngebäude einer Hausgruppe zwei Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude herzustellen.
2. Im WA 1.2, WA 3 und WA 4 sind ebenfalls zwei Stellplätze je Wohnung im Wohngebäude herzustellen, zuzüglich 10 % für Besucher.
3. Soweit im WA 4 Seniorenwohnungen errichtet werden, ist je Wohnung im Wohngebäude ein Stellplatz festzusetzen, zuzüglich 10 % für Besucher.
4. Im SO 1 sind mindestens 15 Stellplätze zu errichten.
5. *Hinweis: Für das SO 4 wird auf die Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf verwiesen.*
6. Der Abstand vor der Garage darf in WA 1.1, WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und SO 2 als Stellplatz ausgewiesen werden, sofern Garage und Stellplatz der gleichen Wohnung im Wohngebäude zugeordnet werden und der ausgewiesene Stellplatz einen Abstand von 5,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einhält.
7. Für Garagen und Carports sind alle Dachformen zulässig.
8. Für Grenzgaragen ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig.

## (2) Tiefgaragen

Der Abstand von Tiefgaragen-Abfahrten zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Einfriedungen sind in diesem Bereich unzulässig.

## § 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB

1. Im WA 1.1, WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und im SO 2 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit ist eine Wohnung im Wohngebäude zulässig.
2. Im WA 1.2 sind maximal fünf Wohnungen im Wohngebäude zulässig.
3. Im WA 3 und WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mindestens 20 % an Wohnungen so zu planen und zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

## § 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Mansard-/ Mansardwalmdächer sowie sog. Sargdeckeldächer nicht zulässig.
2. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Doppelhaushälften (WA 1.3, WA 1.4. und WA 2) sowie Hausgruppen (WA 1.3) sind mit derselben Dachform, -neigung, -eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.
3. Im WA 1.3, WA 1.4 und WA 2 sind bei Haustyp 1 geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pulldächern mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
4. Im SO 2 sind bei Haustyp 1 geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pulldächern mit einer Dachneigung von 25° - 55° zulässig.
5. Im WA 1.3, WA 1.4, WA 2 und SO 2 sind bei Haustyp 2 geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pulldächern mit einer Dachneigung von 5° - 25° zulässig.
6. Im WA 1.1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
7. Bei Haustyp 3 im WA 1.2 sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pulldächern mit einer Dachneigung von 5° - 45° zulässig.
8. Im WA 3, WA 4, SO 1 und SO 4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 45°, Pulldächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

**(2)** Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben in Form der RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne einzudecken. Dachverglasungen sind untergeordnet bis maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist das SO 1.

**(3)** Zwerchgiebel- und häuser

1. Zwerchgiebel- und häuser sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
2. Die Breite von Zwerchgiebeln und -häusern darf bei einer Trauflänge von über 7,0 m max. 1/3 der Trauflänge betragen.
3. Bei einer Trauflänge von unter 7,0 m darf nur ein Zwerchgiebel oder -haus errichtet werden, welcher eine Breite von max. 1/2 der Trauflänge betragen darf.
4. Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

**(4)** Dachaufbauten

1. 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.
2. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.
3. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
4. Die Dachneigung und -eindeckung des Hauptdaches ist beizubehalten.

**(5)** Anbauten

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

**(6)** Einfriedungen im WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4 und auf der Fläche für Gemeinbedarf

1. Einfriedungen sind in einer max. Höhe von 1,2 m über OK natürliches Gelände zugelassen. Sockel sind unzulässig.
2. Sog. geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Betonwänden, Gabionen oder Metallplatten sind unzulässig.
3. An öffentliche Grünflächen und an die Straßen A, B und C grenzende Einfriedungen müssen zwischen Unterkante Zaun und Boden einen Abstand von 15 cm einhalten.

**(7) Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

---

**§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich 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.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. zur Freilegung von Kellergeschossen) sind unzulässig.
- (3) Höhenunterschiede des Ursprungsgeländes sind durch natürliche Böschungen (schiefe Ebene) ohne Stützmauern auszugleichen.
- (4) Die Festsetzungen nach Abs. 1 bis Abs. 3 gelten nicht für das SO 1.

---

**§ 8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

- (1) In der Bebauungsplanzeichnung sind Regenrückhaltemaßnahmen 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.
- (2) Bauliche Anlagen (§§ 30 und §§ 33 BauGB) auf den Wohnbauflächen WA 1 bis WA 4 und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind erst dann zulässig, wenn die dargestellten Regenrückhaltemaßnahmen endgültig hergestellt sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- (3) Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist von den Bauwilligen eigenverantwortlich zu prüfen.

---

**§ 9 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

**(1) 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. Hiervon ausgenommen sind die notwendigen Betriebswege und -flächen im SO 1.

**(2)** Straßenraumbegleitende Baumpflanzungen an der Lindenstraße

Gemäß der Planzeichnung sind straßenraumbegleitend zur Lindenstraße heimische Laubbäume I. Ordnung der Gattung ‚Tilia‘ (Linde) zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist nur eine Art der Gattung ‚Tilia‘ zu verwenden. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis möglich, solange das Entwicklungsziel einer Lindenallee erhalten bleibt.

**(3)** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im sonstigen Sondergebiet

1. Pflanzung von Strauchgruppen entsprechend der Artenliste unter Punkt (8), 3-reihig, versetzt, 1,5 m Pflanzabstand, in einer Länge von 8 bis 12 m. Zwischen den Strauchgruppen ist ein Abstand von 10 bis max. 20 m einzuhalten.
2. In diesen Zwischenbereichen sind Obstbäume entsprechend der Artenliste unter Punkt (7) zu pflanzen.
3. Von der Lage der Strauchgruppen und Obstbäume gem. der Planzeichnung kann abgewichen werden, die Anzahl ist zwingend beizubehalten. Der Mindestpflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 8 m. Der Maximalabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 16 m.

**(4)** Private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste ((6)) zu pflanzen.

**(5)** Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

1. Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
2. 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.*

**(6)** 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.

**(7)** Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Die getroffene Artenauswahl kann durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

**(8)** 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)

**(9)** 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.

**(10)** Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. 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.
2. 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.
  3. 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.
  4. *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.*

## § 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

### (1) Ausgleichserfordernis WA 1 bis WA 4, Fläche für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch die Flächen WA 1 bis WA 4, Fläche für Gemeinbedarf und Straßenverkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 18.300 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
2. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1 – A4) mit einer Flächengröße von 19.400 abzüglich 1.100 m<sup>2</sup> für RRB 2 und RRB 3 = 18.300 m<sup>2</sup>
3. Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Gebiet	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (m <sup>2</sup> )
Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.4, WA 2, WA 3, WA 4, Flächen für Gemeinbedarf	43.180	0,35	15.110
Öffentliche Verkehrsflächen	6.200	0,35	3.100
Private Verkehrsflächen	310	0,35	155
			<b>Summe ≈ 18.300</b>

4. Aufteilung der Kosten der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen:
  - a) 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.

- b) 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.
- c) 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.

**(2)** Ausgleichserfordernis sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch die Flächen des sonstigen Sondergebietes SO 1, SO 2 und SO 4 innerhalb des Bebauungsplanes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 5.275 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
2. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen der Flurstücke 823, 824, 825 und 826 Gemarkung Diedorf, die in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A6) mit einer Flächengröße von 5.390 m<sup>2</sup> gekennzeichnet sind.
3. Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

Gebiet	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (m <sup>2</sup> )
Sonstiges Sondergebiet SO1	11.420	0,4	4.570
Sonstiges Sondergebiet SO2	400	0,5	200
Sonstiges Sondergebiet SO4	1.010	0,5	505
			<b>Summe 5.275</b>

**(3)** Ausgleichsflächen A 1, A 2.2, A 3 und A 4

1. Entwicklungsziel: Baum- und Strauchgruppen auf einer extensiven Wiese (Bepflanzung mit Gehölzen auf mind. 50 % der Länge der jeweiligen Ausgleichsfläche)
2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - a) 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 (§ 9(6) und § 9(8)) zu bepflanzen.
  - b) Zudem ist entsprechend der Planzeichnung eine lockere Strauchpflanzung in Form von Strauchgruppen vorzunehmen. Bei den Ausgleichsflächen wird eine insektenfreundliche Bepflanzung mit ganzjährigem Nahrungsangebot bevorzugt.
  - c) Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens 8 heimischen Sträuchern zusammen. Die zulässigen Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste Pkt. § 9(9) zu entnehmen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.
  - d) 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.

- e) Die gemäß Planzeichnung als zu erhaltenden, bestehenden Gehölze, dürfen nicht entfernt werden.
- f) Innerhalb des Schutzbereichs von Leitungen ist tief wurzelnde Bepflanzung nicht zulässig.
- g) Die geplanten Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken mit flach geneigter Böschung auszubilden und mit Saatgut für wechselfeuchte Standorte anzulegen.
- h) Die Grünflächen zwischen den Gehölzen sind als extensive Wiesenflächen mit einem kräuterreichen gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen.
- i) 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.
- j) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- k) Eine alternative Pflege durch Beweidung mit Schafen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Eine Beweidung durch Rinder ist nicht zulässig.

**(4)** Ausgleichsfläche A 2.1

1. Entwicklungsziel: Anpflanzung einer strukturreichen, zweireihigen Feldgehölzhecke
2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - a) Die Hecke soll über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche angelegt werden und aus heimischen Gehölzen der „Artenliste Feldgehölzhecke“ bestehen.
  - b) 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.
  - c) Bei den Ausgleichsflächen wird eine insektenfreundliche Bepflanzung mit ganzjährigen Nahrungsangebot bevorzugt.
  - d) Zum Rand des Geltungsbereiches sowie zur geplanten Bebauung ist ein jeweils 2 m breiter Extensiv-Wiesenstreifen als Pflegeweg und Abstandsfläche freizuhalten.
  - e) In den ersten zwei Jahren nach der Pflanzung sind die Gehölze 1- bis 2mal pro Jahr gegen Begleitwuchs auszuschneiden.
  - f) 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.
3. 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    |

4. 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.

**(5)** Ausgleichsfläche A5

1. Entwicklungsziel: Baum- und Strauchgruppen auf einer Wiesen- oder Rasenfläche
2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - a) Auf der Fläche A5 sind entsprechend der Planzeichnung heimische Laubbäume aus der Artenliste (§ 9(6)) zu pflanzen.
  - b) Im Randbereich der Ausgleichsfläche A5 ist eine geschlossene Gehölzpflanzung mit standortheimischen Arten (95 % Sträucher und 5 % Bäume) vorzunehmen. Die zulässigen Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste § 9(6) und § 9(9) zu entnehmen.
  - c) Bei den Ausgleichsflächen wird eine insektenfreundliche Bepflanzung mit ganzjährigem Nahrungsangebot bevorzugt.
  - d) 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.

**(6)** Ausgleichsfläche A6 für das sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“

1. Entwicklungsziele:
  - Anlage eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlands
  - Anlage von einer flachen tagwasserbeeinflussten Seige

2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
  - a) Vorbereitung des Oberbodens durch Fräsen und Eggen und Ansaat mit einem kräuterreichen gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen, ggf. durch Saatgutübertragung benachbarter und geeigneter Spenderflächen.
  - b) Das Grünland ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf.
  - c) Das Mähgut muss nach jedem Schnitt von der Fläche entfernt werden. Wenn Neophyten auftreten, sind diese einmal jährlich vor der Blüte mechanisch zu entfernen.
  - d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
  - e) Anlage von einer flachen tagwasserbeeinflussten Seige (ca. 350 m<sup>2</sup>) durch Oberboden- und Bodenabtrag sowie Geländemodellierung. Maximale Neigung beträgt 1:10. Die Tiefe der Seige liegt bei max. 30 cm unter der umgebenden Geländeoberkante. Ansaat der Seige mit einem artenreichen, autochthonen Saatgut für feuchte Standorte.
  
- (7) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen 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 die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

---

**§ 12 BUßGELDVORSCHRIFT**

---

gem. Art. 79 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.

---

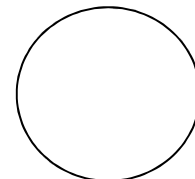
**§ 13 INKRAFTTRETEN**

---

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

Ausgefertigt  
Markt Diedorf, den ... ..

.....  
Peter Högg, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE 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 Handlungsempfehlungen 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 beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Abs. 1 WHG i. V. m. Art. 15 und Art. 70 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 und an allen Tagen der Woche, z.B. bedingt durch das tägliche Futterholen, 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.



## 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](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 hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### 3.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

## **5. HINWEISE DES LANDRATSAMTES AUGSBURG - ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

---

- 5.1 Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min, jeweils 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.
- 5.2 Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
- 5.3 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.

## **6. HINWEISE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES DES LANDKREISES**

---

Bei Grundstücken, welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können (WA 1.1 und WA 1.3), sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Leerung bereitzustellen.

## **7. HINWEISE DES BUNDESAMTES FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR**

---

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Lechfeld. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.