

**- Teil B -**

**Gemeinde Langerringen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan Nr. 34**  
**„Östlich der Hurlacher Straße“**  
**1. Änderung**

# **T E X T T E I L**

**vom 10.03.2022**

**geändert am:**  
**14.07.2022**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

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

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“**

als Satzung:

# **1. Inhalt und Geltungsbereich der 1. Änderung**

## **1.1 Inhalt**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 14.07.2022, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 14.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 14.07.2022 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ bezieht sich auf den Geltungsbereich des seit 19.12.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Hurlacher Straße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der am 23.06.2021 gültigen Fassung.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 5 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

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

4.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern und Hausgruppen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

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

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

### Typ A (steilgeneigtes Satteldach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Typ B (flachgeneigtes Sattel-, Walm- und Zeltdach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer bzw. Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Typ C (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° bzw. als einseitige Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Typ D (zusätzliches Penthausgeschoss)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zu erstellen. Für den Gebäudetyp D sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

#### Typ E (steilgeneigtes Satteldach)

Für den Gebäudetyp E gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 13,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zu erstellen. Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss ausgebildet werden darf.

## **5. Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 400 m<sup>2</sup>,
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 220 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und
- bei einer Bebauung mit einem Reihnhaus (Hausgruppe) mindestens 220 m<sup>2</sup> je Reiheneinheit

betragen.

## 6. Anzahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von über 750 m<sup>2</sup> ist in diesen Bereichen für Einzelhäuser auch eine dritte Wohnung zulässig. In den Bereichen WA 4.1 und WA 4.2 sind bei der Bebauung mit Reiheneinheiten (Eck- oder Mittelhaus) je Reiheneinheit zwei Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA 4.1 (Baufeld 6 bis 9) darf bei Errichtung eines Einzelhauses je angefangener 125 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche jeweils eine Wohneinheit errichtet werden. Im Bereich WA 5 darf je angefangener 125 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche jeweils eine Wohneinheit umgesetzt werden.

## 7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten zu beachten.

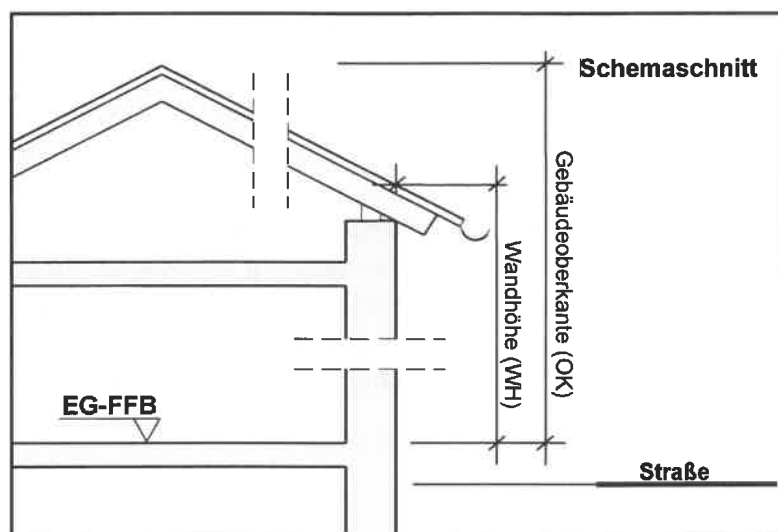
## 8. Höhenlagen

**8.1** Für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) neuer Gebäude im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normal Null (NN) als Bezugspunkt.

Die jeweils festgesetzten Bezugshöhen dürfen bei Hauptgebäuden und bei Garagen und Nebenanlagen um maximal 0,20 m überschritten werden.

**8.2** Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Ziffer 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe (WH) an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.



## 9. Gestaltung der Gebäude

**9.1** Die Firstlinie (Zeltdächer ausgenommen) muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

### 9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Ziffer 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

### 9.3 Dacheindeckung

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

## 9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 40° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel bzw. der obere Ansatz bei Schleppegauben müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses, der Doppelhaushälfte bzw. Reihenseinheits nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

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

## 10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

**10.1** Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen in der jeweils gültigen Fassung. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 wird der Vorplatz vor Garagen bei einer Bebauung mit einer Hausgruppe (Reihenhaus) abweichend von der Stellplatzsatzung als Stellplatz anerkannt. Im Bereich WA 5 müssen die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze (ausgenommen Besucherstellplätze) in einer Tiefgarage umgesetzt werden. Diese Vorgabe trifft auch auf den Bereich WA 4.1 (Baufeld 6 bis 9) bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus zu.

**10.2** Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („TGa“, „Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>, nicht überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Anbauten/Bauteile (z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei mit Nebengebäuden und Pergolen sowie untergeordneten Anbauten/Bauteilen (z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker) etc. ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Hinterkante öffentlicher Straßen bzw. Gehwege einzuhalten ist.

Für den Begriff der untergeordneten Anbauten/Bauteile wird als Maß maximal ein Drittel der Gebäudelänge des jeweiligen Hauptgebäudes und eine maximale Tiefe von 1,50 m festgelegt.

**10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

**10.5** Abfall- und Wertstoffbehälter  
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

## **11. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ( $\leq 20\%$  der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von  $50\%$  der jeweiligen Fassadenfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

## **12. Grünordnung**

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

**12.1** Auf den privaten Grundstücken in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

**12.2** In den Bereichen WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 ist pro  $250\text{ m}^2$  überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. In den Bereichen WA 4.1 und WA 4.2 ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (= gesamtes Reihenhaus) bezogen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

**12.3** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in



Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2 mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

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

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

Rotbuche  
Liguster

Fagus silvatica  
Ligustrum vulgare

### **Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

#### **a) für öffentliche Grünflächen:**

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

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

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

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

Sträucher:

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

#### **b) für private Grünflächen:**

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

### **Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

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

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

### **Abweichung von Baumstandorten**

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

### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

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

### **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

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

artgleich zu ersetzen.

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

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

#### **Wasserversickerung**

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

## **13. Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Kunststoffzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen und Gabionen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- sowie öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

## **14. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

**14.1** Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/ Hangwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

**14.2** Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen

ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

## **15. Sonstige textliche Festsetzungen**

- 15.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.

## **16. Schlussbestimmungen**

### **16.1 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **16.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“ (rechtsverbindlich seit 09.06.2015) geändert und insoweit unwirksam.

### **16.3 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **Textliche Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### **Altlasten**

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

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

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

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

### **Bauwasserhaltung**

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

### **Abwehrender Brandschutz**

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. 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.

4. 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.
5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

#### **Niederschlagswasserversickerung**

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. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### **Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Änderungsgebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter, Regelwerke etc.**

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

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Langerringen, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Langerringen, **05. Sep. 2022**



Stefan Baur  
Zweiter Bürgermeister



---

Ausgefertigt, **05. Sep. 2022**



Stefan Baur  
Zweiter Bürgermeister



