

**- Teil B -**

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



---

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

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

**vom 01.08.2019**

**geändert am:**  
**05.12.2019**

---

**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. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Inhalt des Bebauungsplanes**

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 05.12.2019, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 05.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 05.12.2019 liegt dem Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird für die Grundstücke Flur Nrn. 215/2, 221, 3449/8 und 3500/1 sowie für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 215 (Grüntenberg), 3494, 3495, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3503, 3504 und 3549/2 (Hurlacher Straße), allesamt Gemarkung Langerringen, zwischen dem bestehenden Wohngebiet „An der Hurlacher Straße“ im Westen, der gemischten Bebauung der Ortslage Langerringen im Norden sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Osten aufgestellt.

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

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan „Östlich der Hurlacher Straße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

## 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 aneinander gebaut 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 Reihenhaus (Hausgruppe) mindestens 220 m<sup>2</sup> je Reiheneinheit

betragen.

## 6. Anzahl der Wohnungen

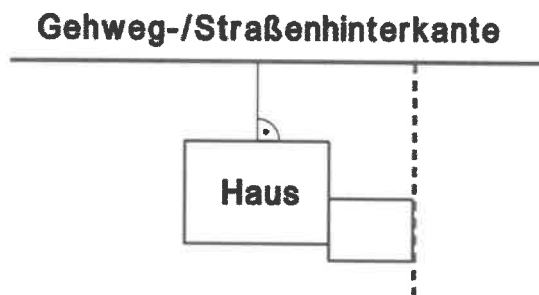
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von über 750 m<sup>2</sup> ist in diesen Bereichen für Einzelhäuser auch eine dritte Wohnung zulässig. Im Bereich WA 4 ist je Reiheneinheit (Eck- oder Mittelhaus) je eine Wohnung zulässig. Im Bereich WA 5 sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

## 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

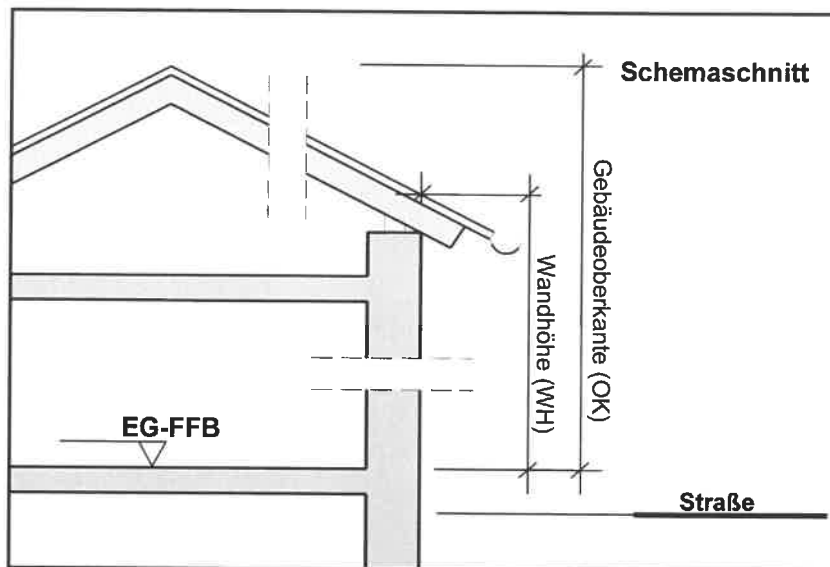
- 8.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf höchstens 0,40 m über der Gehweg- / Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße liegen. Maßgebend hierbei ist die Gehweg-/Straßenhinterkante senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Hausfassade. Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Gehweg-/Straßenhinterkante maßgebend.



- 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 geflammte) 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 Dachbegrü-  
nung 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 Trauf-  
wand 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. Rei-  
henhauseinheit 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 gülti-  
gen Fassung. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird der Vorplatz vor  
Garagen abweichend von der Stellplatzsatzung als Stellplatz anerkannt. Im  
Bereich WA 5 müssen die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze  
(ausgenommen Besucherstellplätze) in einer Tiefgarage umgesetzt werden.
- 10.2** Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens in der Plan-  
zeichnung (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> sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außer-  
halb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dach-  
neigung 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 und WA 5 ist pro  $250\text{ m}^2$  überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Im Bereich WA 4 ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (= gesamtes Reihenhauses) 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

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*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	Fagus silvatica
Liguster	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 Vegetati-

onsruhe 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- und 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 des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“ (rechtsverbindlich seit 09.06.2015) in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

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

Der Bebauungsplan 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. Zuckerrübenenernte) 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 W 405 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 Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

### **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.

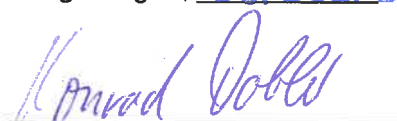
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

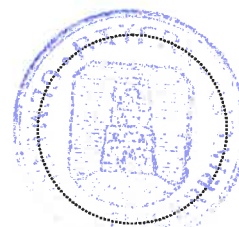
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

---

Langerringen, 09. Dez. 2019



Konrad Dobler  
Erster Bürgermeister



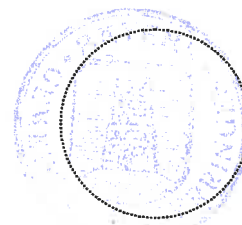
Siegel

---

Ausgefertigt, 10. Dez. 2019



Konrad Dobler  
Erster Bürgermeister



Siegel