

- Teil B -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 37
„An der Linderhofstraße“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 27.02.2020

geändert am:
27.07.2020
10.12.2020
25.02.2021
10.06.2021

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. 37 „An der Linderhofstraße“ 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 10.06.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 10.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Linderhofstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 10.06.2021 liegt dem Bebauungsplan Nr. 37 „An der Linderhofstraße“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 37 „An der Linderhofstraße“ wird für das Grundstück Flur Nr. 2685 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1107 (Linderhofstraße), beide Gemarkung Westerringen, zwischen den wohnbaulich genutzten Grundstücken Flur Nrn. 2684 und 2684/1 im Norden, einem Zulauf des Röthenbaches im Osten, dem wohnbaulich genutzten Grundstück Flur Nr. 2686 im Süden sowie bestehender Wohnbebauung entlang der Linderhofstraße (einschließlich) im Westen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Linderhofstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Linderhofstraße“ 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 3 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; dies gilt jedoch nicht für die Baugrundstücke 8 bis 11, wenn diese mit einem Doppelhaus bebaut werden, sowie für das Baugrundstück 16.

Für das Baugrundstück 16 sowie bei Errichtung eines Doppelhauses auf den Baugrundstücken 8 bis 11, darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

4.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert 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 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten an den Gebäuden in

den allgemeinen Wohngebieten dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, sofern der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Die Gesamtbreite dieser Anlagen darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 350 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind bei einem Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

7. Abstandsflächen

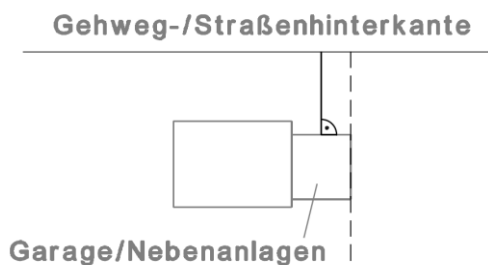
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten zu beachten. Die in Ziffer 8.1 maximal zulässig festgesetzten Bezugshöhen über Normalnull (NN) werden für alle Gebäude und abstandsflächenpflichtigen baulichen Anlagen als abstandsflächenrelevantes Gelände für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt.

8. Höhenlagen

8.1 Für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) als Bezugspunkt.

Für Garagen und Nebenanlagen ist die Höhe der Gehweg- / Straßenhinterkante senkrecht zur Mitte der jeweils straßenzugewandten Fassade maßgebend (s. folgende Skizze). Bei Eckgrundstücken ist die höherliegende Gehweg- / Straßenhinterkante maßgebend.

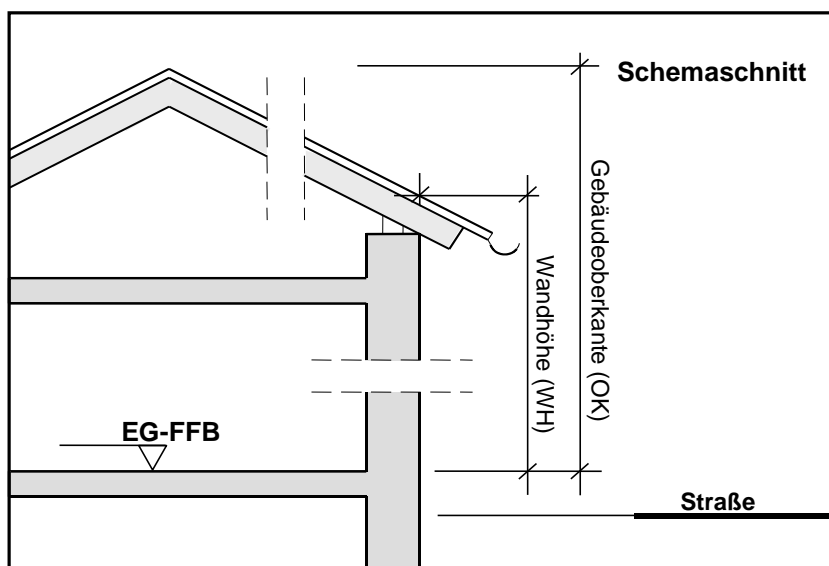
Die festgesetzten Bezugshöhen dürfen bei Wohngebäuden und bei Garagen sowie Nebenanlagen um maximal 0,20 m überschritten werden.



8.2

Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK=First), 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 der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.

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 der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung
In den allgemeinen Wohngebieten sind die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen des Hauptgebäudes 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 Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

9.4 Dachaufbauten
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 30° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben (bei Schleppegauben der obere Ansatz), Zwerchgiebeln und Quergiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebeln 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 bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte 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.

10.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung

(Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- 10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Garagen 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 (≤ 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 Wohngrundstücken 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** 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 Solitärsträuchern un-

ter 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. Im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen in den Zufahrtsbereichen der neuen Verkehrsflächen zur Linderhofstraße sind die verbleibenden Flächen mit niedrig wachsenden Heckenstrukturen zu bepflanzen. Die straßenbegleitenden Grünflächen dürfen nicht durch Zufahrten, Zugänge etc. unterbrochen werden.

12.3 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) Solitärsträucher

Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'	Amelanchier lamarckii 'Robin Hill'
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Amerikanischer Blumen-Hartriegel	Cornus florida
Schirm-Heckenkirsche	Lonicera maackii
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus i. S.

d) 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

e) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
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.

Solitärsträucher:

3 - 4-mal verpflanzt, Höhe mind. 200 - 250 cm.

Sträucher:

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

Hecken:

Heckenpflanzen aus strauchartig wachsenden Gehölzen,
(verpflanzte Sträucher) Höhe 60 - 100 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 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² 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, Aufschüttungen und Abgrabungen

13.1 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.

13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu der gemäß Ziffer 8.1

konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden des jeweiligen Hauptgebäudes (EG-FFB) zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (d.h. 1 m Höhe / Tiefe auf eine Länge von 2 m) auf das Niveau der gemäß Ziffer 8.1 konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Hauptgebäude (EG-FFB) höher bzw. niedriger liegender Nachbargrundstücke bzw. auf das Niveau angrenzender öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen bzw. auf das Niveau des natürlichen Geländes angrenzender Grundstücke außerhalb des Plangebietes zu verziehen sind. Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind je Baugrundstück maximal zwei Stützwände bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m zulässig. Bei der Anordnung von zwei Stützmauern muss zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. Zur Straßen- / Gehweghinterkante sowie sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützwänden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten, wobei die Stützwände in diesem Fall mit Gehölzen gemäß der Artenliste unter Ziffer 12.3 c) oder d) vorzupflanzen sind.

14. Grundwasser, Niederschlagswasserbe- seitigung

14.1 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser ist auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Das ständig verfügbare Rückhaltevolumen je Grundstück muss dabei mindestens 2 m³ betragen.

14.2 Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

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 m² 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 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 37 „An der Linderhofstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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 in Nachbarschaft 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 Lärmbelästigungen 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.

Wild abfließendes Wasser, etc.

Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Planung von einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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 für 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.

Natur- und Artenschutz

Sollte der Gehölzbestand im Plangebiet oder Teile davon beseitigt werden, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gestellt werden. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist die Pflanzung eines neuen Gehölzes in adäquater Größe, Qualität und Lage. Mit dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung sind Unterlagen vorzulegen, in denen dieser Ausgleich dargestellt wird. Entsprechend § 39 BNatSchG wird in dieser Ausnahme

festgesetzt, dass eine Beseitigung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen darf.

Bei Gehölzbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Gehölze von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden.

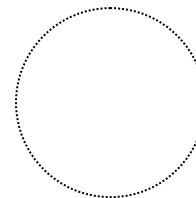
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 der Bebauungsplan Nr. 37 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Langerringen, _____

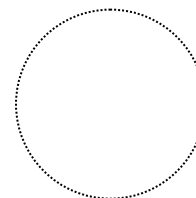
Marcus Knoll
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister



Siegel