

- Teil B -

Gemeinde Ehingen

Landkreis Augsburg



**Bebauungsplan
„Ortlfingen – West“**

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 08.06.2021

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ehingen 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 (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Ortlfingen - West“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG, 86438 Kissing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 08.06.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 08.06.2021 den Bebauungsplan „Ortlfingen - West“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 08.06.2021 liegt dem Bebauungsplan „Ortlfingen - West“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ortlfingen - West“ wird für die Grundstücke Flur Nrn. 190, 192/1, 196 (tlw.) und 198, jeweils Gemarkung Ortlfingen, südlich des Laurentiusringes und westlich des Badfeldes bzw. der Dorfstraße aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortlfingen - West“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

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

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA 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 im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. 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 Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

B.2.3.1. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

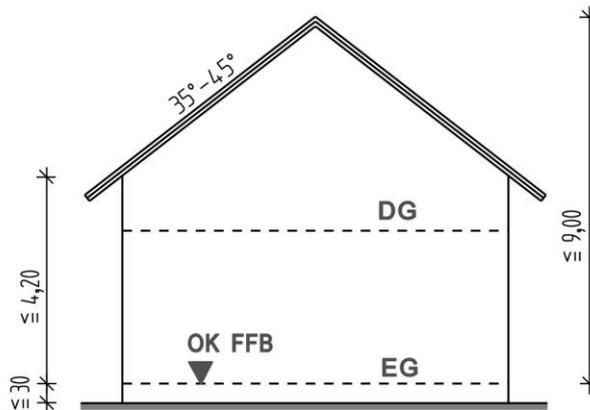
B.2.3.2. Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

B.2.3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.3.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

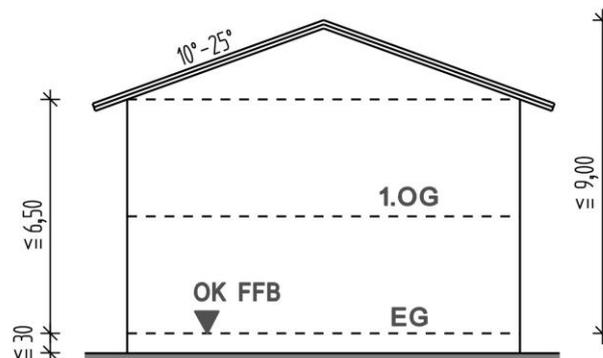
Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



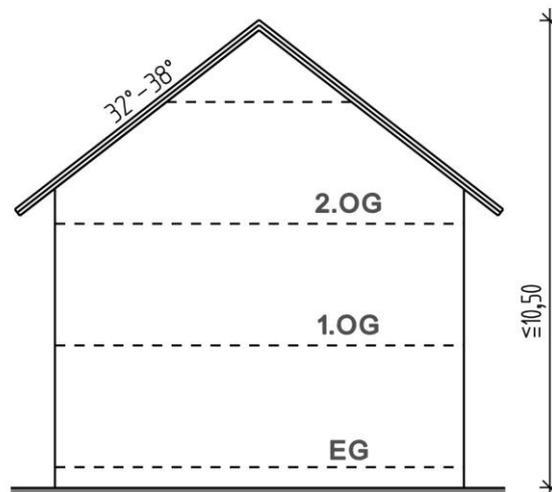
Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zu erstellen.



Typ C (Mehrfamilienhaus)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.



B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² Doppelhaushälfte betragen.

B.2.5. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Innerhalb des Baufeldes 9 (WA 3) sind mindestens fünf bis maximal acht Wohneinheiten zulässig.

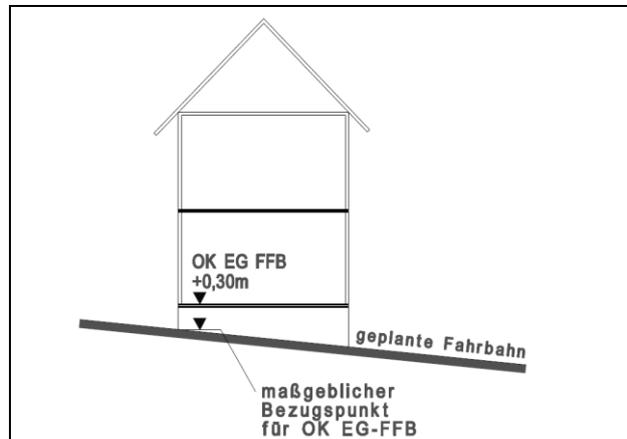
B.2.6. Abstandsflächen

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 zu beachten. Als abstandsflächenrelevantes Gelände für alle baulichen Anlagen ist die jeweils unter Ziffer B.2.7., Ziffern B.2.7.1.1. und B.2.7.1.4. festgesetzte Bezugshöhe für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) heranzuziehen.

B.2.7. Höhenlagen

Für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) aller Gebäude (insbesondere Hauptgebäude wie Wohnhäuser sowie Garagen, Carports, Nebengebäude) auf den einzelnen Baugrundstücken gelten folgende Bezugshöhen:

B.2.7.1. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen



Skizze zu den Festsetzungen B.2.7.1.1. und B.2.7.1.4.

- B.2.7.1.1.** Auf den Bauparzellen Nr. 2 bis 6 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßen-/gehwegzugewandten Fassade unmittelbar östlich anliegenden Straßenhinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.2.** Auf den Bauparzellen Nr. 1 und 12 bis 15 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßen-/gehwegzugewandten Fassade unmittelbar westlich anliegenden Straßenhinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.3.** Auf den Bauparzellen Nr. 7 bis 9 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßen-/gehwegzugewandten Fassade unmittelbar nördlich anliegenden Straßenhinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.4.** Auf den Bauparzellen Nr. 10 und 11 ist die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) auf den höchsten Punkt der vor der straßen-/gehwegzugewandten Fassade unmittelbar südlich anliegenden Straßenhinterkante zu beziehen.
- B.2.7.1.5.** Die Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden der Gebäude (EG-FFB) dürfen die unter B.2.7.1.1. und B.2.7.1.4. festgesetzten Bezugshöhen um maximal 0,30 m überschreiten. Eine Unterschreitung ist ohne Beschränkung zulässig.
- B.2.7.2.** Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu der gemäß Ziffer B.2.7.1.5 konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden des jeweiligen Hauptgebäudes (EG-FFB) zulässig. Diese sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge)

auf das Niveau des natürlichen Geländes bzw. das Niveau der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bereits errichteter Grenzgaragen, jeweils bezogen auf die gemeinsame Grundstücksgrenze, höher bzw. niedriger liegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

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.

Zur Straßenhinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des natürlichen Geländes beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen sich Grenzgaragen befinden. In den Zufahrtbereichen zu Grenzgaragen ist die Errichtung von Stützmauern zulässig.

- B.2.7.3. Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkante (OK=Firsthöhe bzw. Firstpunkthöhe), jeweils 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 B.2.3.4. 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.

B.2.8. Gestaltung der Gebäude

- B.2.8.1. Die Firstlinie der Dächer muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.
- B.2.8.2. Dachform und Dachneigung
Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Ziffer B.2.3.4. 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.
- B.2.8.3. Dachaufbauten
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ausschließlich für Gebäudetyp A zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindes-

tens 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 bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

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

B.2.8.4. Fassaden

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. Auffallende unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

B.2.8.5. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als senkrechte Holzlattenzäune, Metallstabgitter-/mattenzäune oder Gabiolenkörbe bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenhinterkante bzw. öffentlichen Grünfläche zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind maximal 20 cm hohe Sockel zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

B.2.9.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ehingen in der jeweils gültigen Fassung.

B.2.9.2. Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Ga“ festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.2.9.3. Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie nicht überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

B.2.9.4. Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform und Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

B.2.10. Grünordnung

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

- B.2.10.1. Auf den privaten Grundstücken 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.
- B.2.10.2. Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste b) bis d) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen.
- B.2.10.3. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind 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. Juli erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- B.2.10.4. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.
- B.2.10.5. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzzeitpunkt der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn

*Spitz-Ahorn

Stiel-Eiche

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Quercus robur

- *Winter-Linde Tilia cordata
**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- 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 |
- *Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- 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

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

B.2.11. Niederschlagswasserbeseitigung

- B.2.11.1. 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 der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Das ständig verfügbare Rückhaltevolumen je Grundstück muss dabei mindestens 3 m³ betragen. Der Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation darf über einen Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s erfolgen.
- B.2.11.2. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden.

B.2.12. Sonstige Festsetzungen

- B.2.12.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- B.2.12.2. Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden. Diese dürfen eine Anichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Änderung rechtsverbindlicher Satzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ortlfingen - West“ wird der gesamte Geltungsbereich der „Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf dem Grundstück Fl. Nr. 192/1 Gemarkung Ortlfingen“ (Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 192/1) überplant und insoweit unwirksam.

B.3.2 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).

B.3.3. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Ortlfingen-West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, 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.

B.4.2. 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.

B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauener der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Süden, Westen 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 etc.) 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 und an Wochenenden zu dulden.

B.4.4. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

B.4.5. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet 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 Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

B.4.6. Bauwasserhaltung

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

B.4.7. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

B.4.8. Niederschlagswasser

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollten, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

B.4.9. Abwehrender Brandschutz

B.4.9.1. 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.

B.4.9.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

B.4.9.3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

B.4.10. Bodenschutz

B.4.10.1. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterbo-

den (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

- B.4.10.2. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- B.4.10.3. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- B.4.10.4. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- B.4.10.5. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
- B.4.10.6. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

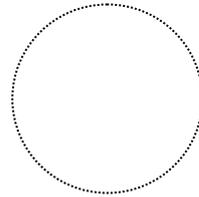
B.4.11. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf, bei der auch der Bebauungsplan „Ortlfingen-West“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Ehingen, _____

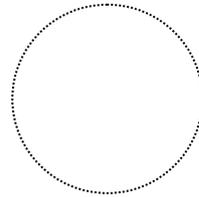
Franz Schlögel
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Franz Schlögel
Erster Bürgermeister



Siegel