
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4

„Alter Postweg“

Ortsteil Kreppen, Gemarkung Biburg

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 25.05.2023 sind blau markiert

Fassung vom 29.07.2025

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22127
Bearbeitung: WD, SK

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Bedingte Festsetzung	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 6 Anforderungen an Wohngebäude	6
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 8 Ver- und Entsorgung	7
§ 9 Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen	9
§ 10 Bodenschutz und Grünordnung	9
§ 11 Natur- und Artenschutz	11
§ 12 Abgrabungen und Aufschüttungen	11
§ 13 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	12
2. Niederschlagswasser	13
3. Immissionsschutz	14
4. Energieversorgung	15
5. Denkmalschutz	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
7. Hinweise des abwehrenden Brandschutzes	17
8. Überwachung	17
9. Bußgeldvorschrift	17
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	18

PRÄAMBEL

Die Markt Diedorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4

„Alter Postweg“

als Satzung.

Fortgeltung von Vorschriften:

Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Postweg“ in der zuletzt gültigen Fassung. Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Alter Postweg“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 06.04.1974) unverändert fort.

Bestandteile des Bebauungsplans:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.07.2025 mit:

- textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 29.07.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 29.07.2025
- [Entwässerungskonzept – Flurnummer 1000, Markt Diedorf Kreppen, Erläuterungsbericht mit hydraulischen Berechnungen, Sweco GmbH, Augsburg, 24.05.2023](#)
- [Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Postweg“ im Ortsteil Kreppen der Marktgemeinde Diedorf, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8629.1/2024-JB, 15.03.2024](#)
- [Gutachterliche Stellungnahme Artenschutz zum Bauvorhaben Fl.Nr. 1000 Gemarkung Biburg, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 23.04.2024](#)
- [Überprüfung der anwaltlichen Stellungnahme und der Einwendungen eines Unterliegers zu dem geplanten Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, Eching am Ammersee, 08.08.2024](#)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BEDINGTE FESTSETZUNG

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die unter § 2 zulässige Nutzung ist erst zulässig, wenn die Schutzmaßnahmen gemäß § 9 hergestellt sind.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude beträgt maximal 0,3.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte*gem. § 18 BauNVO*

1. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf eine maximale Höhe von 478,8 m ü. NHN nicht überschreiten.
2. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die OK FFB EG. Dabei ist die konkret ausgeführte Höhenlage maßgebend.
3. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
4. Als maximale Höhen werden festgesetzt:
 - a) WH max. 5,2 m
 - b) GH max. 8,5 m
 - c) DN 25-38°

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl*gem. § 20 BauNVO*

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum befinden muss (E+D).
2. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf maximal 0,5 betragen.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB***(1) Bauweise***gem. § 22 BauNVO*

1. Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Nebengebäude gemäß § 4 (2) Nr. 4 dieser Satzung, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für Stellplätze und Garagen. **In wasserdurchlässiger Bauweise errichtete (nicht überdachte) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sie eine Gesamtfläche von 25 m² nicht**

überschreiten. Sie sind nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

3. Nicht überdachte Terrassen bis zu einer Größe der Grundfläche von 20 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig, sofern sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und mind. 1,5 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
4. Außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, sind maximal zwei Nebengebäude (wie Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc.) zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Wandhöhe von max. 3,0 m je Anlage nicht überschreiten.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 5°) von Garagen und Carports sind zu mind. 80% mit einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen.
- (2) Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf Privatgrund herzustellen.
- (3) Die Geltung der Stellplatzsatzung des Markts Diedorf vom 06.09.2025 wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.
- (4) Zufahrten auf die überbaubare Grundstücksfläche sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

Hinweis: Bezüglich der mit diesen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen wird auf § 4 (2) Nr. 2 hingewiesen.

§ 6 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 25-38°.
3. Dachaufbauten sind unzulässig.
4. Für Garagen und Carports sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°. Diese sind zu begrünen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über dem Gelände (bestehendes Gelände oder Wall) nicht überschreiten.
2. Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedungen und Geländeoberkante muss ein Freiraum von mind. 15 cm verbleiben.
3. Flächenhafte oder geschlossene Einfriedungen (z. B. Mattenzäune, Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen, etc.) sind nicht zulässig.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Diedorf (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Hinweis: Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der

Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Hinweis: Das Entwässerungskonzept des Büros SWECO vom Juni 2023 ist entsprechend umzusetzen.

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht/ Gering verschmutztes Niederschlagswasser

Es ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 0,5 l/s betragen.

Es ist durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sicher zu stellen, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal unterbunden wird.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

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

3. *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*

(3) Schutz vor wild abfließendem Wasser/ Oberflächenwasser

1. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

3. *In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.*

§ 9 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZ-ANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist ein Hochwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von 160 m³ zu errichten. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 20 l/s betragen.
- (2) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

§ 10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

Hinweis: Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Ausgabe 1999) anzuwenden und in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

(1) Bodenversiegelung

Bei privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen (nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Verwendung dieser Materialien ist nachzuweisen.

Hinweis: Es wird auf das Merkblatt über die gesplittete Abwassergebühr und die Berechnungsgrundlagen des Marktes Diedorf verwiesen. (u. a. auf der Homepage abrufbar)

(2) Erhaltung von Bäumen

1. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
2. Für Gehölzverluste sind artgleiche Ersatzpflanzungen standortnah (innerhalb von 3 m) vorzunehmen.

(3) Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind als Laubbaum III. Ordnung oder als Obstbaum (regionaltypische Sorten) entsprechend der Pflanzqualität nach § 10 (3) Nr. 3 zu pflanzen. Die Anzahl ist als Mindestanzahl festgesetzt, der Standort kann innerhalb der festgesetzten Umgrenzung mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen abweichen.
2. Von der nach § 10 (3) Nr. 1 zu pflanzenden Anzahl der Bäume muss mindestens ein Obstbaum gepflanzt werden.
3. Folgende Pflanzqualitäten für die Pflanzungen nach den Nrn. 1 und 2 sind zu pflanzen:
 - a) Pflanzqualität (Obstbäume): Halbstamm, mind. StU 10-12 cm
 - b) Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstamm, mind. StU 14-16 cm
4. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken an Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

(4) Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Sträuchern

1. Auf der „Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Sträuchern“ ist die Pflanzung einer ein- bis zweireihigen Hecke bestehend aus Hartriegel (*Cornus*) und/oder Haselnuss (*Corylus avellana*) vorzusehen.
2. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 – 2,0 m zu betragen. Die Mindestpflanzqualität der Sträucher muss h= 60 – 100 cm betragen.

(5) Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind mit Ausnahme des Regenwasserrückhaltebeckens sowie Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.

- (6) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Baugrundstücks sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Sogenannte „Stein-“ oder „Schottergärten“ sind nicht zulässig.
- (7) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 11 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Hinweis: Gemäß vereinfachter Vorgehensweise ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich (vgl. Begründung mit Umweltbericht).

- (1) Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum von September bis Februar) oder unmittelbar nach der Ernte zulässig.

§ 12 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe), bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen (wie z. B. Garagen) im Umgriff von 3,0 m sowie zur Herstellung der Grundstückszufahrten bis zur jeweils max. festgesetzten Höhe der OK FFB EG zulässig. **Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen (d. h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder Stützmauern bis max. 1,20 m zu überwinden; vgl. § 12 (3)).**
- (2) Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen beizubehalten.
- (3) **Stützmauern und Böschungen**
 1. **Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 1,20 m betragen.**
 2. Stützmauern sind naturnah herzustellen (z. B. Verwendung von Natursteinen). Betonwände oder Gitterkörbe sind nicht zulässig. Alternativ können Böschungen mit Neigungswinkel von maximal 1:1,5 (Höhe:Länge) naturnah hergestellt werden.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Alter Postweg“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

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

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------|----------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten ergänzt werden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten | Apfelbaum |
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-----------------------------|---|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel); leicht giftig |
| – <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuss) |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | (eingriffl. Weißdorn) |
| – <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| – <i>Salix caprea</i> | (Salweide) |
| – <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder); rohe Beeren leicht giftig |

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, bzw. -nutzung, ohne Anschluss an den öffentlichen Kanal, wird darüber hinaus beim Grundstücksverkauf vertraglich vereinbart.

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.

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

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Aufgrund der Festsetzung eines reinen Wohngebietes, wird voraussichtlich kein verschmutztes Niederschlagswasser anfallen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Hinweise der schalltechnischen Untersuchung

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind an allen Fassaden des Plangebäudes unterschritten, wodurch sich keine Festsetzungen für den Immissionsschutz hinsichtlich Straßenverkehrslärm ergeben.

3.2 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben evtl. auftretende landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der im Anschluss an das Plangebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass dies auch Beeinträchtigungen durch das Befüllen bzw. die Futterentnahme aus Fahrsilos einschließt. Ebenso ist mit Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z. B. Fahrverkehr durch das tägliche Futterholen) zu rechnen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

3.3 Augsburger Straße (St2510), ehemalige B10

Durch die Nähe zur Augsburger Straße St2510 (ehemalige B 10) können Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen entstehen, welche zu dulden und auf Dauer entschädigungslos hinzunehmen sind. Auch andere Forderungen (z. B. Schallschutzmaßnahmen durch die öffentliche Hand) können derzeit und zukünftig weder gegenüber der Straßenbauverwaltung (Staatliches Bauamt) noch dem Markt Diedorf erhoben werden.

3.4 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem reinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 7 m
- 50 dB(A): 13 m
- 55 dB(A): 23 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie nachfolgenden Hinweisen zur LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" verwiesen.

3.5 Weitere Hinweise

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf.

4. ENERGIEVERSORGUNG

Es wird empfohlen, von der öffentlichen Versorgung unabhängige Heizsysteme zu installieren (z. B. Wärmepumpen).

Erdwärmepumpen/Luftwärmepumpen

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden. Die immissionsschutzfachlichen Belange sind dabei zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 3.3).

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind

auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Zu verständigen ist das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/815738, Fax: 08271/815750, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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

6.2 Bauwasserhaltungen

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

6.3 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.4 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. HINWEISE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES

- 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.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
- Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
- Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

8. ÜBERWACHUNG

Die Markt Diedorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

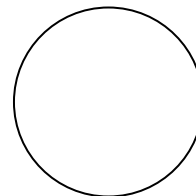
Ausgefertigt

Markt Diedorf

Diedorf, den

.....

Peter Högg, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

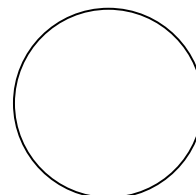
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Alter Postweg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Diedorf

Diedorf, den

.....

Peter Högg, Erster Bürgermeister



(Siegel)