

- Teil B -

Markt Diedorf

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 22.10.2024

**Fassung vom 25.02.2025
Überarbeitung vom 23.07.2026**

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG

3+Architekten | Architekten und Stadtplaner

PRÄAMBEL

Der Markt Diedorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und des § 10 Abs. 1 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 Nr. 58 „Am Sonnenberg“

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 Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing | 3+Architekten, Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 25.02.2025, letzte Überarbeitung vom 23.07.2026, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 25.02.2025, letzte Überarbeitung vom 23.07.2026, den Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 25.02.2025, letzte Überarbeitung vom 23.07.2026, liegt dem Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ wird für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 113 und 115 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 2/59, 113/2 und 2/53 (Teilfläche Burgwalder Straße), jeweils Gemarkung Anhausen, zwischen der Burgwalder Straße im Osten, den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Flur-Nrn. 116 und 117 im Süden, den wohnbaulich genutzten Grundstücken Flur-Nrn. 109, 110, 111, 111/1 und 117, jeweils Gemarkung Anhausen, im Westen und Norden und dem Friedhof Anhausen im Norden im südlichen Teil der Ortslage Anhausen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnete Fläche.

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 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis maximal 75 % überschritten werden.

B.2.2.3. Die jeweils zulässige Grundfläche darf durch überdachte Terrassen um weitere 20 m² 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.2.3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- B.2.3.4. Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 2,5 m je Eingang überschreiten.
- B.2.3.5. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten an den Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Die Gesamtbreite dieser Anlagen darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge des zugehörigen Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht überschreiten.
- B.2.3.6. Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante (FH) von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante (FH) von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450 m²,
 - bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte
- betragen.

B.2.5. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) maximal eine Wohnung zulässig.

B.2.6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

B.2.7. Höhenlagen

B.2.7.1. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) um maximal 0,30 m überschreiten.

B.2.7.2. Die Wandhöhen (WH) bzw. Firsthöhen (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Wand am Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut (WH) bzw. zum oberen Abschluss des jeweiligen Gebäudes (FH), dürfen die in Punkt B.2.3.6. 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 Firsthöhe (FH) ist durch diese Anlagen nicht zulässig.

B.2.8. Gestaltung der Hauptgebäude

B.2.8.1. Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

B.2.8.2. Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung identisch zu gestalten.

B.2.8.3. Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich die in Punkt B.2.3.6. jeweils festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

B.2.8.4. Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden.

Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Dies gilt auch für die Doppelhäuser, hier sind die Dächer der beiden Hauptgebäude untereinander einheitlich in der Farbgebung auszuführen. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dacheindeckungsmaterialien der Hauptgebäude abgewichen werden.

B.2.8.5. Dachaufbauten

Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind in den allgemeinen Wohngebieten generell zulässig.

Die Ausbildung von Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebeln (mit der Traufwand bündig) ist nur für den Gebäudetyp A gemäß den Festsetzungen in Punkt B.2.3.6. zulässig. Dabei sind Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) nicht zulässig. Die Firste der Dachgauben bzw. Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind in den allgemeinen Wohngebieten generell nicht zulässig.

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

B.2.8.6. Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude im Plangebiet 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.

B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

B.2.9.1. Die Geltung der „Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, sowie deren Anzahl, Größe und Beschaffenheit“ (Stellplatzsatzung) des Marktes Diedorf vom 04.08.2025 wird durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

B.2.9.4. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

B.2.9.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO bzw. auf zulässige Nutzungen nach Kapitel B.2.1. 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 maximalen Ansichtsfläche von 0,50 m² je Gebäude zulässig.

B.2.9.6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

B.2.9.7. Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind hinsichtlich ihrer Befestigungsart und Oberfläche gemäß den Vorgaben der in Punkt B.2.9.1. genannten Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf auszuführen.

B.2.10. Grünordnung

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

B.2.10.1. Auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind pro volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum (Hochstamm, Stammbusch oder Heister) sowie im WA 1 zusätzlich drei Sträucher in Anlehnung an die Artenliste gemäß der textlichen Hinweise Punkt B.4.1. zu pflanzen. Bei der Bebauung mit einem Doppelhaus ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte Grundstücksfläche (= gesamtes Doppelhaus) bezogen.

B.2.10.2. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Anlage einer naturnahen Feldflurhecke mit standorttypischen Sträuchern zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich Sträuchern der nachstehenden Artenliste Punkt B.4.1. aus gebietsheimischer Herkunft zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig auf Lücke versetzt in einem Pflanzabstand von ca. 2,0 m auszuführen.

B.2.10.3. Für die auf der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche gekennzeichneten, neu anzupflanzenden Bäume sind ausschließlich Hochstämme gemäß den Mindestqualitäten Punkt B.2.10.5 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 und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen ($\geq 10 \text{ m}^2$) Pflasterflächen ist hierbei unzulässig.
- B.2.10.5. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung
Bäume:
- Hochstämme oder Stammbüsche,
2 - 3-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm.
- Heister, 1 - 2-mal verpflanzt, Höhe 120 bis 180 cm
Sträucher: 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe mindestens 60 bis 100 cm.
- B.2.10.5. Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m^2 betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m^2 betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.
- B.2.10.6. Abweichung von Baumstandorten
Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- B.2.10.7. Ausführungszeitpunkt der Pflanzung
Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken gemäß den Pkt. B.2.10.1. und B.2.10.2. ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.
- B.2.10.8. 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 ggf. mit einem Erziehungschnitt 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.

B.2.10.9. Wasserversickerung

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

B.2.11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung ein Ausgleichsbedarf von 6.898 Wertpunkten nötig. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Plangebiet zu leisten.

B.2.11.1. Maßnahmen auf interner Ausgleichsfläche

Als interne Ausgleichsfläche ist eine mindestens 1.400 m² große Teilfläche der Grundstücke Flur-Nrn. 113 und 115, Gemarkung Kissing, durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Anlage einer „Extensiven Mähwiese“

- Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar, Kräuteranteil mindestens 70 %) ausgebracht werden.
- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 30. August), das Mähgut ist abzutransportieren.
- Durchführung von mindestens 5 Schröpfungsschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Mindestens 15 % der Wiesenfläche sind an jährlich wechselnden Stellen (Inselmahd) zu belassen.
- Alternativ ist für die Wiesenbereiche nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine Beweidung (Schafe, Ziegen) möglich.

B.2.11.2. Weitere Festsetzungen für die interne Ausgleichsfläche

- Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie das Mulchen der Flächen ist generell unzulässig.
- Die Maßnahmen auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Teilfläche der Flur-Nrn. 113

und 115, Gemarkung Anhausen, sind spätestens eine Pflanzperiode nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Sonnenberg“ umzusetzen.

B.2.12. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- B.2.12.1. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäune (ohne Einflechtungen) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenhinterkante zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Entwässerungsanlagen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu benachbarten privaten Grundstücken und zu den öffentlichen Grünflächen ist als Maschendrahtzaun oder Metallstabgitter-/mattenzaun (ohne Einflechtungen) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. Bei der Errichtung ist mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind unzulässig.

Die Vorplätze vor Garagen / Carports sind in einer Tiefe von 6,0 m ab Straßenhinterkante nicht einzufrieden und von Bebauung freizuhalten.

- B.2.12.2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 100 cm Höhe bzw. Tiefe sind auf den privaten Baugrundstücken generell unzulässig.
- B.2.12.3. Böschungen auf den privaten Baugrundstücken 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.

B.2.13 Niederschlagswasserbeseitigung

- B.2.13.1. Das auf den versiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist durch den Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal abzuführen. Dabei ist ein gedrosselter Einlauf von höchstens 0,5 l/s einzuhalten.
- B.2.13.2. Das übrige, auf den nichtversiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit sind geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen. Dabei ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

- B.2.13.3. Im Übrigen gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ (Entwässerungssatzung) des Marktes Diedorf in der jeweils gültigen Fassung.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. 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).

B.3.2. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Artenlisten - Gehölzarten, Pflanzabstände

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume für eine straßenbegleitende Pflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Blumenesche	Fraxinus ornus
Dornenlose Gleditschie 'Skyline'	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'Paarl'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium 'Plena'
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Zerreiche	Quercus cerris
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia 'Nyrsegi'
Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Thüringische Säulen-Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'

Flatterulme	Ulmus laevis
<u>Sonstige Bäume (Private Grundstücke, Randeingründung etc.)</u>	
Feldahorn	Acer campestre
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Purpurerle	Alnus x spaethii
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Blumenesche	Fraxinus ornus 'Rotterdam'
Dornenlose Gleditschie 'Inermis'	Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Dornenlose Gleditschie 'Shademaster'	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Walnuss	Juglans regia
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogelkirsche	Prunus avium
Felsenbirne	Prunus mahaleb
Scheinakazie	Robinia pseudoacacia
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Silberlinde	Tilia tomentosa
Flatterulme	Ulmus laevis
Obstgehölze	
<u>Sträucher</u>	
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Felsenbirne	Amelanchier in Sorten
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

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.4.2. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

B.4.3. 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.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorg-

lich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

B.4.4. Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und / oder 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 Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Ebenso sind die Emissionen, die von der nahegelegenen Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) von den Erwerbern, Besitzern und Babauern der Grundstücke im Planbereich zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

B.4.5. Hochwasserangepasste Bauweise, Geothermienutzung

Es wird empfohlen, die Gebäude sowie alle Leitungs- und Rohrdurchführungen etc. dicht auszuführen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

B.4.6. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser

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

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

B.4.7. Niederschlagswasser

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

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

Eine Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) und damit Reduzierung des Frischwasserverbrauches wird empfohlen.

Es wird darauf verwiesen, dass die Unterhaltspflicht für Entwässerungsanlagen auf den Privatgrundstücken beim Grundstückseigentümer liegt.

B.4.8. Abwehrender Brandschutz

B.4.8.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

B.4.8.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

B.4.8.3. 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 (DIN 14090) angelegt werden.

B.4.8.4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

B.4.9 Klimatisierung durch stationäre Geräte

Bei der Planung und Ausführung von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen (v. a. Luftwärmepumpen) sind die Anforderungen des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), insbesondere die erforderlichen Mindestabstände zum nächstgelegenen Immissionsort zu beachten.

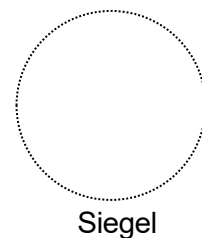
B.4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 Satzungen können in der Verwaltung des Marktes Diedorf, bei der auch der Bebauungsplan „Am Sonnenberg“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Diedorf, _____

Andreas Müller
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Andreas Müller
Erster Bürgermeister

