

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Ortsteil Lagerlechfeld, südl. Teil (Landkreis Augsburg)

---

## SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“

### SATZUNG

(Entwurf)

Fassung vom 02.11.2017

---

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
M. Sc. Kathrin Undeutsch, Christoph Roider

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **Sanierungsbebauungsplan Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Sanierungsbebauungsplan vom 02.11.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bauungsplanzeichnung im M 1:1.000 (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 02.11.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 02.11.2017

Beigefügt sind

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 02.11.2017

#### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 GR

Es gilt § 34 BauGB mit der Maßgabe, dass als Höchstgrenze eine Grundfläche (GR) von 160 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude und von 80 m<sup>2</sup> für Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig ist.

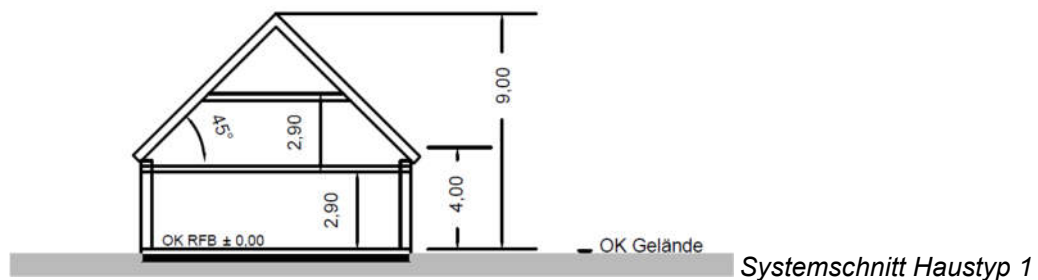
#### 1.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

Typ 1:

- Vollgeschosse: II (I+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 4,00 m
- Gesamthöhe: max. 9,00 m

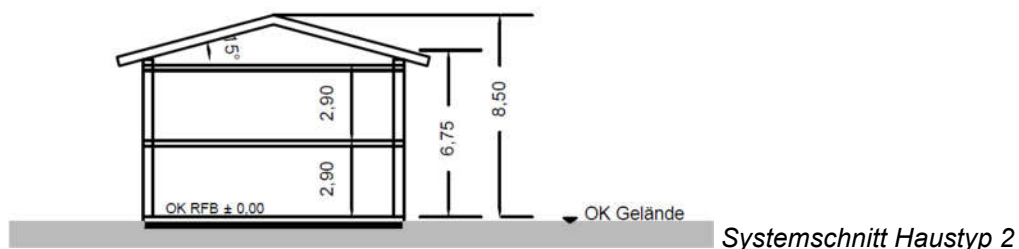
Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.



Typ 2:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,75 m
- Gesamthöhe: max. 8,50 m

Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.



#### 1.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Diese darf maximal 40 cm über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

#### 1.4 Ausnahmen

Von den Festsetzungen zur GR unter Pkt. 1.1 wird für die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestehender Hauptgebäude und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, die Beibehaltung der vorhandenen GR zugelassen.

Von den Festsetzungen zur Wand- und Gesamthöhe unter Pkt. 1.2 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Wand- und Gesamthöhen zugelassen.

## 2 BAUWEISE, BEBAUUNGSTIEFEN, ZUFAHRTSGEBOTE

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### 2.3 Ausnahmen

Von der Festsetzung der Bauweise unter Pkt. 2.1 und 2.2 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Bauweise zugelassen.

2.4 **Es gelten folgende Bebauungstiefen und Zufahrtsgebote für Hauptgebäude die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet werden:**

(bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraßen)

<b>Verkehrsfläche</b>	<b>Von Mindestabstand</b>	<b>bis Maximalabstand</b>
-----------------------	---------------------------	---------------------------

Röhstraße nach Westen	3 m	22 m
-----------------------	-----	------

Die nachfolgenden Maximalabstände und Erschließungsbindungen gelten für diese Bereiche nicht.

Planstraße A nach Norden	6 m	keine Vorgabe
Planstraße A nach Süden	6 m	50 m

Die Erschließung hat ausschließlich über die Planstraße A zu erfolgen. Davon ausgenommen ist Flur-Nr. 1439/148 (Haus-Nr. 41), welche nach Süden an die Sudetenstraße angebunden werden darf.

Sudetenstraße nach Norden	10 m	30 m
---------------------------	------	------

Die Erschließung hat ausschließlich über die Sudetenstraße zu erfolgen.

Sudetenstraße nach Süden                      6 m    25 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Sudetenstraße zu erfolgen.

Planstraße B nach Norden                      10 m    50 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Planstraße B zu erfolgen.

Planstraße B nach Süden                      6 m    50 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Planstraße B zu erfolgen.

Bayernstraße nach Norden                      10 m    30 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Bayerstraße zu erfolgen.

Bayerstraße nach Süden                      6 m    25 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Bayerstraße zu erfolgen.

Planstraße C nach Norden                      10 m    50 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Bayerstraße zu erfolgen.

Planstraße C nach Süden                      6 m    50 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Bayerstraße zu erfolgen.

Schlesierstraße nach Norden                      13 m    35 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Schlesierstraße zu erfolgen.

Schlesierstraße nach Süden                      4 m    25 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Schlesierstraße zu erfolgen. Dies gilt auch für die Flur-Nr. 1439/468 (Haus-Nr. 7b).

Planstraße D nach Norden                      10 m    60 m  
Die Erschließung hat ausschließlich über die Planstraße D zu erfolgen.

Im Aufweitungsbereich von Wendeanlagen beträgt der Mindestabstand abweichend zu den obigen Festsetzungen 3,0 m.

Von den Festsetzungen unter Pkt. 2.3 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits bestehender Hauptgebäude und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, die Beibehaltung der bestehenden Bebauungstiefen und Erschließung zugelassen.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

Bei Stellplätzen, Garagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mind. 6 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) einzuhalten.

### 3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

---

3.1 Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 3.2 Ausnahmen

Von der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unter Pkt. 3.1 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen.

### 4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

---

4.1 Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 4.2 Ausnahmen

Von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße unter Pkt. 4.1 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksgröße zugelassen.

Die Bebauung der Fl.-Nrn. 1439/449 und 1439/450 wird zugelassen.

### 5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

---

5.1 Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

5.2 Private Stellplätze und die Zufahrten zu den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterterrassen, Schotter, Rasen etc.).

### 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

#### 6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

#### 6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

Die Dacheindeckung hat aus dem roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

### 6.3 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen:

Typ 1:

- Satteldach 35° - 48°

Typ 2:

- Sattel-, Walm-, und Zeltdächer 10° - 25°

### 6.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 35°) zulässig. Es sind nur Giebelgauben zulässig.

Die Gauben müssen die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen und jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Die Gesamtlänge aller Gauben auf beiden Dachseiten darf insgesamt max. eine Dachlänge (Firstlänge) einnehmen; wobei die Gesamtlänge aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen darf. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

### 6.5 Einfriedungen

Die Satzung der Gemeinde Untermeitingen über die Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

### 6.6 Versorgungsanlagen

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

### 6.7 Ausnahmen

Von den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung unter Pkt. 6.1 bis Pkt. 6.4 wird für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Gebäudegestaltung zugelassen.

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

## 8 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

---

### 8.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## 8.2 Niederschlagswasser

### Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen z. B. in Form von Zisternen vorzusehen.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

### Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## 9 GRÜNORDNUNG

---

### **Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Werden im Zuge der Bebauung nicht heimische, nicht standortgerechte Gehölze entfernt, sind diese durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Einschätzung, ob eine fremdländische Gehölzart vorliegt, kann von den Eigentümern selbst (ggf. nach Konsultation durch einen Fachmann) vorgenommen werden. Heimischer, standortgerechter Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, ist entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen.

Wenn der Stammumfang von entfernten Bäumen größer oder gleich 12 cm war, dann hat die Nachpflanzung des Baumes mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu erfolgen.

Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### **10.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz gelten bis zum Inkrafttreten der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld (Fluglärmschutzverordnung Lechfeld – FlugLärmV L).

**Mit Inkrafttreten der „FlugLärmV L“ fällt der Bebauungsplanumgriff aus dem Lärmschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld heraus. Damit entfällt die Notwendigkeit der nachfolgenden Festsetzungen (Pkt. 11.2) zum Fluglärm.**

### **10.2 Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms**

Innerhalb der Fluglärmzone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w}$  von mindestens 45 dB aufweisen. Das resultierende bewertete



Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Fenster und Türen der Räume, die unmittelbar nach Außen führen, müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", vom August 1987 entsprechen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine aktive Belüftung erforderlich.

Aufenthaltsräume sind

1. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;
2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;
3. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leseräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume.

## **11 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

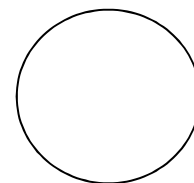
## **12 INKRAFTTRETEN**

---

Die Sanierungsbebauungsplanes Nr. 48 „Nebenerwerbssiedlung“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Untermeitingen, den ... ..

.....  
Simon Schropp  
Erster Bürgermeister



Siegel

## E HINWEISE

*Es wird darauf hingewiesen, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen.*

### 1 ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

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

#### Bäume I. Ordnung

Mindestqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) mind. 16 - 18 cm

Acer platanoides i.S.	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

#### Bäume II. Ordnung

Mindestqualität: Solitär, 3x verpflanzt, StU mind. 14 – 16 cm oder H 200 - 250 cm

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Obstbäume STU 12-14

#### Heister

Mindestqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Birke)

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Quercus robur	(Stieleiche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

### Sträucher

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 100 – 125 cm

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gemeine Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europ.	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer-Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

## **2 BODENDENKMÄLER**

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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **3 ALTLASTEN**

---

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. 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.

### **4 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN**

---

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr und auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

### **5 BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES LECHFELD**

---

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

## 6 SANIERUNGSZIELE ZUR BAULICHEN NACHVERDICHTUNG UND ZUR SICHERUNG DER BAULICHEN QUALITÄTEN DES BAUBESTANDES

*Auszug aus Vorbereitende Untersuchungen „Nebenerwerbssiedlung“ (03.11.2016)*

- Aufrechterhaltung der Siedlungsstruktur in Form einer offenen Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern für Wohnnutzung
- Verträgliche Nachverdichtung auf der Grundlage eines geordneten Erschließungssystems
- Fortführung der bestehenden Haustypen „Haustyp a“ und „Haustyp b“
- Erhalt der ortsbildprägenden Raumkante durch Beibehalten der bestehenden Firstrichtungen

Siehe Anlage Themenkarte „Stärken-Schwächen“

### Haustyp a

Gebäudetyp mit einem Vollgeschoss und steilen Dach 35 - 45 Grad,

Wandhöhe (WH) max. 4,00 m, Gebäudehöhe (GH) max. 9,00 m

Dachform: Satteldach

Dachgauben mit max. 1/3 der Gebäudelänge, oberer Dachanschluss mind. 1 m unter dem First und mind. 1 m Abstand vom Ortgang

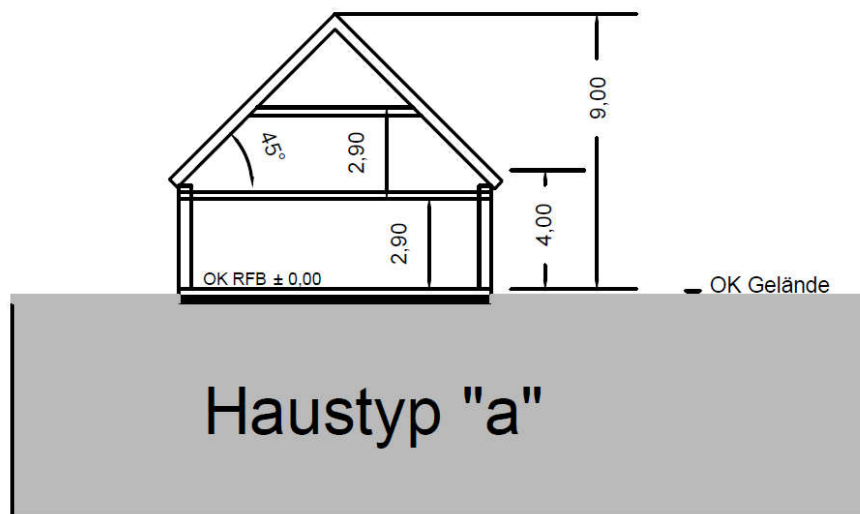


Abb. 1 Systemschnitt Haustyp „a“ ein Vollgeschoss im EG und ein Vollgeschoss im DG

### Haustyp b

Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dach 10 -15 Grad,

Wandhöhe (WH) max. 6,75 m, Gebäudehöhe (GH) max. 8,50 m

Mögliche Dachform: Sattel-, Walm-, und Zeltdächer

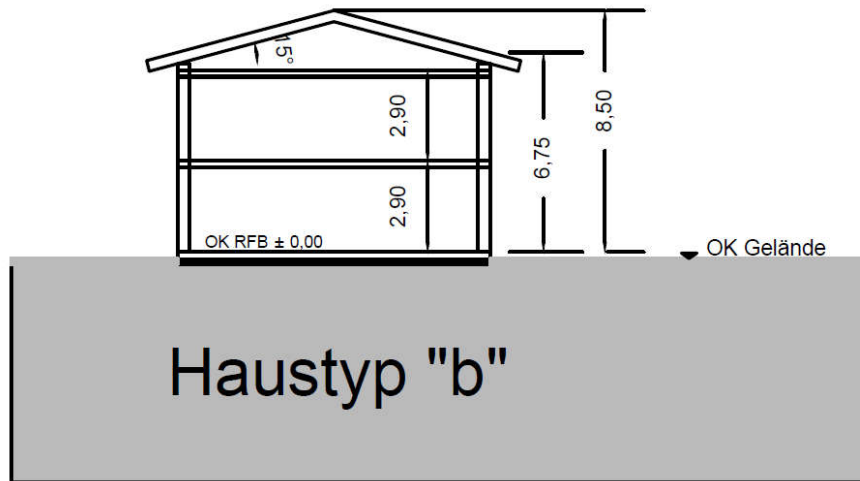


Abb. 2 Systemschnitt Haustyp „b“ zwei Vollgeschosse

#### Sanierungsziele zur Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen

- Grünfläche mit Baumbestand und Sitzmöglichkeiten anlegen
- Öffentlichen Treffpunkt schaffen
- Entwicklung der Teilfläche Fl.-Nr. 1439/218 als Aufenthaltsbereich, da diese Fläche für eine Bebauung nicht geeignet ist.

#### Sanierungsziele zur verkehrlichen Erschließung

- Anlage von vier neuen öffentlichen Erschließungsstraßen mit einem Straßenquerschnitt von ca. 6 m und einer Wendeanlage
- Straßenverlauf parallel zu den bestehenden Erschließungsstraßen
- Geordnete Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche für eine städtebauliche Nachverdichtung

## 7 NIEDERSCHLAGSWASSER

### 7.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes 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 Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

## **7.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) 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).