

Gemeinde Bonstetten
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 12
"Heuberg III"

T E X T T E I L

vom 20.10.2014

geändert am:
16.12.2014
23.03.2015

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Bonstetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Heuberg III“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 23.03.2015, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen (Teil B) den Bebauungsplan Nr. 12 „Heuberg III“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 23.03.2015 liegt dem Bebauungsplan Nr. 12 „Heuberg III“ ebenfalls bei.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 23.06.2013 (BauNVO), festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

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 der Plan-

zeichnung festgesetzte Grundflächenzahl abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 75% überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

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

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Garagen bzw. Nebengebäude von zwei Grundstücken, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,80 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Dächer 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 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,80 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m² betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen vollumfänglich zu beachten.

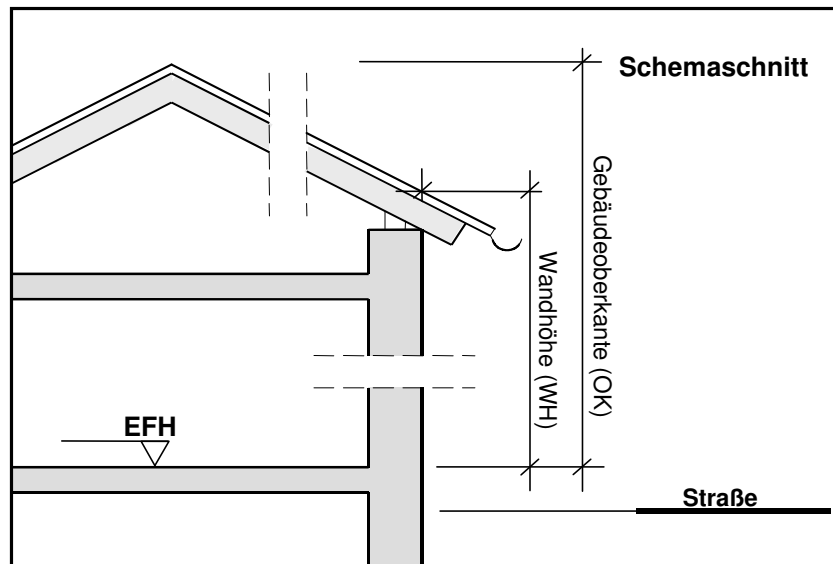
8. Höhenlagen

8.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser auf den Baugrundstücken 5 bis 9 und 14 bis 17 darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der vor der straßenzugewandten Fassade unmittelbar anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante liegen. Eine Unterschreitung dieses höchsten Bezugspunktes der anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante ist bis maximal 0,50 m zulässig.

Auf den Baugrundstücken 1 bis 4, 10 bis 13 und 18 darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser maximal 0,10 m über dem höchsten Punkt des im Bereich des Wohnhauses vorhandenen gewachsenen Geländeneiveaus (maßgebend Höhenschichtlinien in der Planzeichnung) liegen.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem vorhandenen gewachsenen Geländeneiveau (maßgebend Höhenschichtlinien in der Planzeichnung) zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu verziehen sind. Stützwände sind im Bereich der privaten Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem vorhandenen gewachsenen Geländeneiveau (maßgebend Höhenschichtlinien in der Planzeichnung) zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützmauern muss zwischen den einzelnen Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.

- 8.3** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberer Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

- 9.1** Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

9.2 Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachneigungen zulässig. Die Ausbildung von Tonnendächern ist dabei grundsätzlich unzulässig.

Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

9.3 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind nur mit roter, brauner oder schwarzer Farbgebung Materialien zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen soweit sie als

Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben), Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35° zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel muss mind. 1,0 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. In jeder Dachfläche sind maximal 2 Dachaufbauten zulässig. Unzulässig sind Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich). Die Summe der Gaubenbreite je Dachseite darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei der Anordnung von mehreren Dachgauben auf einer Dachseite, ist eine einheitliche Gestaltung dieser vorzunehmen.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

10.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bonstetten in der aktuellen Fassung ist vollumfänglich zu beachten.

10.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus, Wärmepumpen) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Bauteile von Wärmepumpen sind mit Sträuchern oder geschnittenen Hecken unter Verwendung von Arten der unter Punkt 12.4 dargestellten Listen c) und d) so einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder jeweiligen Nachbargrundstück aus nicht einsehbar sind.

10.3 Die Garagen sind entweder mit Flachdach oder mit der Dachform des

Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des Hauptdaches auszuführen. Auf Garagen sind Dachaufbauten, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

- 10.4** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen-einfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

11. Fassadengestaltung

- 11.1** Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

- 11.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stätte der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen zugelassen werden, wenn ein besonderes Informationsbedürfnis besteht und das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird.

12. Grünordnung

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

- 12.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

- 12.2** Zur Ortsrandeingrünung ist auf den privaten Flächen an der östlichen Grenze des Plangebietes in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer

Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b und c zu entwickeln. Dabei sind je Grundstück mindestens 5 Sträucher und 1 Baum innerhalb dieser Pflanzstreifen anzupflanzen.

- 12.3** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis d) zu bepflanzen. Wiesenflächen entlang der Straßen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2 - 3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünflächen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

- 12.4** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 und 12.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
---------------	------------

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
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;bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

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

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 – 14

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu pflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

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

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus
DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
DIN 18 300: Erdarbeiten

12.5 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, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Wohngebiet eine Kompensationsfläche von 0,56 ha nötig. Zum Ausgleich müssen demzufolge externe Flächen in einer Größe von insgesamt 0,56 ha im Gemeindegebiet Bonstetten naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet werden.

Die Kompensationsmaßnahmen sind auf der in der Planzeichnung im Teilplan 2 dargestellten Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 255 nördlich der Gemeinde Bonstetten umzusetzen.

Auf dieser Fläche ist als Übergang an die unmittelbar nördlich angrenzende Mischwaldaufforstung ein strukturreiches Feldgehölz mit reich strukturiertem Waldrand zu entwickeln. Nach Süden und Osten sind zu den verbleibenden Wiesenflächen Hochstaudensäume von mind. 5 m Breite durch Ansaat und Wildaufwuchs (natürlicher Sukzession) zu schaffen. Für diese Bereiche werden alle heimischen, standorttypischen Hochstauden, außer Neophyten zugelassen. Zudem ist ein artenreicher Gehölzstreifen von variierender Breite von 10 - 20 m in unmittelbarem Anschluss zum Hochstaudensaum in nördlicher Richtung anzulegen. Die verbleibende Fläche im direkten Anschluss an den bestehenden Mischwald ist mit Wildgehölzen (Bäume und Sträucher) aus autochthonem Pflanzmaterial (gemäß potenziell natürlicher Vegetation) zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzen soll dabei 1,5 – 2,0 m auf Lücke betragen. Die Neupflanzungen werden im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Wildverbiss geschützt. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten zwei Jahren ersetzt werden. Düngung und chemischer Pflanzenschutz werden auf der Ausgleichsfläche nicht zugelassen.

13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken mittels geeigneten Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Alternativ kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch auf den jeweiligen Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten und gepuffert der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

13.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

13.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

14. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig. Einfriedungen an Straßen mit starkem Gefälle sind dabei grundsätzlich abgestuft auszuführen. Grundstückseinfriedungen als Stützmauern sind nur zulässig, wenn von der Straßen- / Gehweghinterkante ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten wird, der mit einer Hecke gemäß Artenliste 12.4 d) zu bepflanzen ist.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

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

Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

16. 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 Nr. 17 BauGB).

17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Heuberg III“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Grund- und Schichtenwasser, wild abfließendes Oberflächenwasser

Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der topographischen Verhältnisse mit Grund-

und Schichtenwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht statthaft.

Altlasten

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

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. in der Nachbarschaft befindlicher Hofflächen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Abstände von Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung der einzelnen Grundstücke sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

Energieeffiziente Bauweise

Im Hinblick auf eine Minimierung des Energiebedarfs wird den künftigen Bauherren empfohlen, die neuen Gebäude grundsätzlich in Niedrigenergiebauweise und unter den Gesichtspunkten der Energieoptimierung zu errichten. Zur Minimierung des Heizwärmebedarfs ist in diesem Zusammenhang eine möglichst kompakte Bauform in

Erwägung zu ziehen. Die seit 01.05.2014 in Kraft getretene, novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ist diesbezüglich zu beachten.

Neue Gebäude sollten mindestens als KfW Effizienzhaus 55 ausgebildet werden. Für ein KfW Effizienzhaus 55 darf der Energiebedarf pro m² Wohnfläche und Jahr im Bezug zum Standard (100%, Niedrigenergiehaus nach EnEV) nur 55% der Energie verbrauchen.

Bonstetten, 23.03.2015

Anton Gleich
1. Bürgermeister