

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) BEGRÜNDUNG

# BEBAUUNGSPLAN NR. L 23 „WEST 2“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



## GEMEINDE GRABEN

ORTSTEIL LAGERLECHFELD  
LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur Beteiligung  
der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 27.10.2009  
geändert am 07.04.2010

 **Steinbacher-CONSULT**  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement  
Telefon: 0821 / 46059-0  
Telefax: 0821 / 46059-99  
Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>  
eMail: [info@Steinbacher-Consult.com](mailto:info@Steinbacher-Consult.com)



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 107518

## Inhaltsverzeichnis

<b>C)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	2
2.	Art der baulichen Nutzung	2
3.	Maß der baulichen Nutzung	2
4.	Bauweise, Grenzabstände	3
5.	Höhen, Dachneigung	3
6.	Gestaltung der Gebäude	3
7.	Grünordnung	4
8.	Immissionsschutz	6
9.	Grundwasserschutz	6
10.	Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen	7
11.	Geländeänderungen	7
12.	Einfriedungen	7
13.	Versorgungsanlagen	8
14.	Sonstige textliche Festsetzungen	8
15.	In-Kraft-Treten	8
<b>E)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>9</b>
1.	Entwicklung und Veranlassung	9
2.	Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung	9
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
4.	Belange des Naturschutz, Grünordnung	13
5.	Flächen	13
6.	Einwohner	14
7.	Immissionsschutz	14
8.	Denkmalschutz	16
9.	Verwirklichung der Planung	16

## **C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

**Bebauungsplan Nr. L 23  
„West 2“  
mit Grünordnungsplan**

als Satzung.

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.10.2009 in der Fassung vom 07.04.2010, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Tankstellen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

3.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4. Bauweise, Grenzabstände**

- 4.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Es gilt die offene Bauweise.

#### **5. Höhen, Dachneigung**

##### 5.1 Wandhöhen

Bei einer zulässigen Dachneigung von 25°- 45° darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einer zulässigen Dachneigung von 8°- 25° darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Für Gebäude mit Flachdach ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m zulässig, gemessen von OK-Fahrbahnrand bis UK-Decke in Verlängerung der Außenwand.

##### 5.2 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

##### 5.3 Dachneigungen

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen zwischen 4,0 m und 6,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8°- 25° zulässig.

Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn der städtebauliche Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird.

#### **6. Gestaltung der Gebäude**

##### 6.1 Hauptgebäude

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind bei geneigten Dächern mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei einem durchgehenden Pultdach über das gesamte Gebäude ist bei einer Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte  $\pm 1,5$  m anzuordnen.

Doppelhäuser Dacheindeckungsmaterialien sind einheitlich zu wählen. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugleichen.

## 6.2 Nebengebäude und Garagen

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer. Bei geneigten Dächern ist die Dachform, -neigung und -eindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden.

## 6.3 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

## 6.4 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als  $35^\circ$  zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max.  $1/3$  der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 6.5 Solaranlagen

Solaranlagen dürfen bei geneigten Dächern nur parallel zu den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

Auf Flachdächern aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche über  $9,0 \text{ m}^2$  sind nicht zulässig.

# 7. Grünordnung

7.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16 -18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60 -100 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

## 7.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich der inneren Erschließungsstraßen sind wie zeichnerisch dargestellt, Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

## 7.3 Baugrundstücke

Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein

Obstbaum -Hochstamm- gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

7.4 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

7.5 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

<b>Bäume 1. Wuchsklasse</b>	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Qercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

<b>Bäume 2. Wuchsklasse</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kirsche in Sorten	Prunus spec.
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Wildbirne in Sorten	Pyrus spec.

<b>Sträucher</b>	
Amelanchier	Felsenbirne
Berberitze	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Bibernellrose	Rosa spinosissima
Purpurweide	Salix purpurea
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Landwirtschaft**

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (im Westen) entstehenden Emissionen sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen (ortsüblich).

### **8.2 Fluglärm**

Das Baugebiet liegt in Zone C<sub>i</sub> des Militärflugplatzes. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 64 dB(A) bis 67 dB(A) zu rechnen.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Sämtliche unmittelbar ins Freie führende Türen (Außentüren) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.

Die Fenster, Türen und Wandelemente sind fugendicht einzubauen.

#### Hinweis.

Eine übliche Nutzung der Frei- und Gartenbereiche mit der entsprechenden, einem Wohngebiet zuzuordnenden Ruhe ist im Lärmschutzbereich nicht immer gegeben und kann nicht erwartet werden.

## **9. Grundwasserschutz**

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

9.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).

## **10. Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen**

- 10.1 Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit 2 Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) zählt nicht als Stellplatz.
- 10.2 Garagen und Carports sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 10.3 Eine Überdachung des Stauraumes ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.
- 10.4 Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.
- 10.5 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 10.6 Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten (ohne Stauraumüberdachung).
- 10.7 Transformatorstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

## **11. Geländeänderungen**

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

## **12. Einfriedungen**

- 12.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen Einfriedungen mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Bei Maschendraht-einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern erfolgen (Arten siehe § 8 Abs. 2).
- 12.2 Sichtbare Sockel und Formhecken aus Nadelgehölzen sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig.



### **13. Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

### **14. Sonstige textliche Festsetzungen**

14.1 Die Oberkante fertig gestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.

14.2 Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflaster-  
randzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrs-  
anlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

### **15. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Graben

Graben, den . . . . .

.....  
Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **E) BEGRÜNDUNG**

### **1. Entwicklung und Veranlassung**

Die Entwicklung des OT Lagerlechfeld ist eng mit dem Militärflugplatz verbunden. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelästigungen (Lärmschutzbereiche) und andererseits besteht erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, nicht zuletzt durch Bundeswehrangehörige. Diese Situation hat auch der Regionalplan mit der 3. Änderung berücksichtigt und festgelegt, dass von den Nutzungsbeschränkungen des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des Flugplatzes Lechfeld, diese Flächen ausgenommen werden. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Lechfeld West, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht. Das Gebiet soll vor allem den Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum decken und dient damit auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche liegt unmittelbar südlich des Bebauungsplanes Nr. L 22 „West 1“ im Anschluss an bestehende Bebauung im Osten.

Die ursprünglichen Ziele des Rahmenplanes wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. L 22 neu formuliert und mit einer Haupterschließungsstraße (Albertus-Magnus-Straße) als Nord-Süd-Verbindung eingeleitet. Im Interesse einer bedarfsgerechten Verwirklichung, sowie notwendiger Erschließungsaufgaben (Schulbus), wird diese mit dem Bebauungsplan Nr. L 23 fortgesetzt.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung**

Die Entwicklung des Gebietes "Lagerlechfeld West" wurde im Zuge eines Rahmenplanes untersucht.

Mit der Wohngebietsentwicklung "Zwölfer Weg" und der Anordnung des Kinderspielplatzes mit Rodelberg wurde vorgesehen, die Sportanlagen, den Friedhof, sowie die weiteren Entwicklungen verkehrlich zu verbinden.

Durch die Verbindungen verteilt sich der Verkehr und es erfolgt eine Entlastung der jetzigen Sackgassen. Die gewählte Planung ermöglicht die Erschließung kleinerer Areale. Damit ist die bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen sichergestellt.

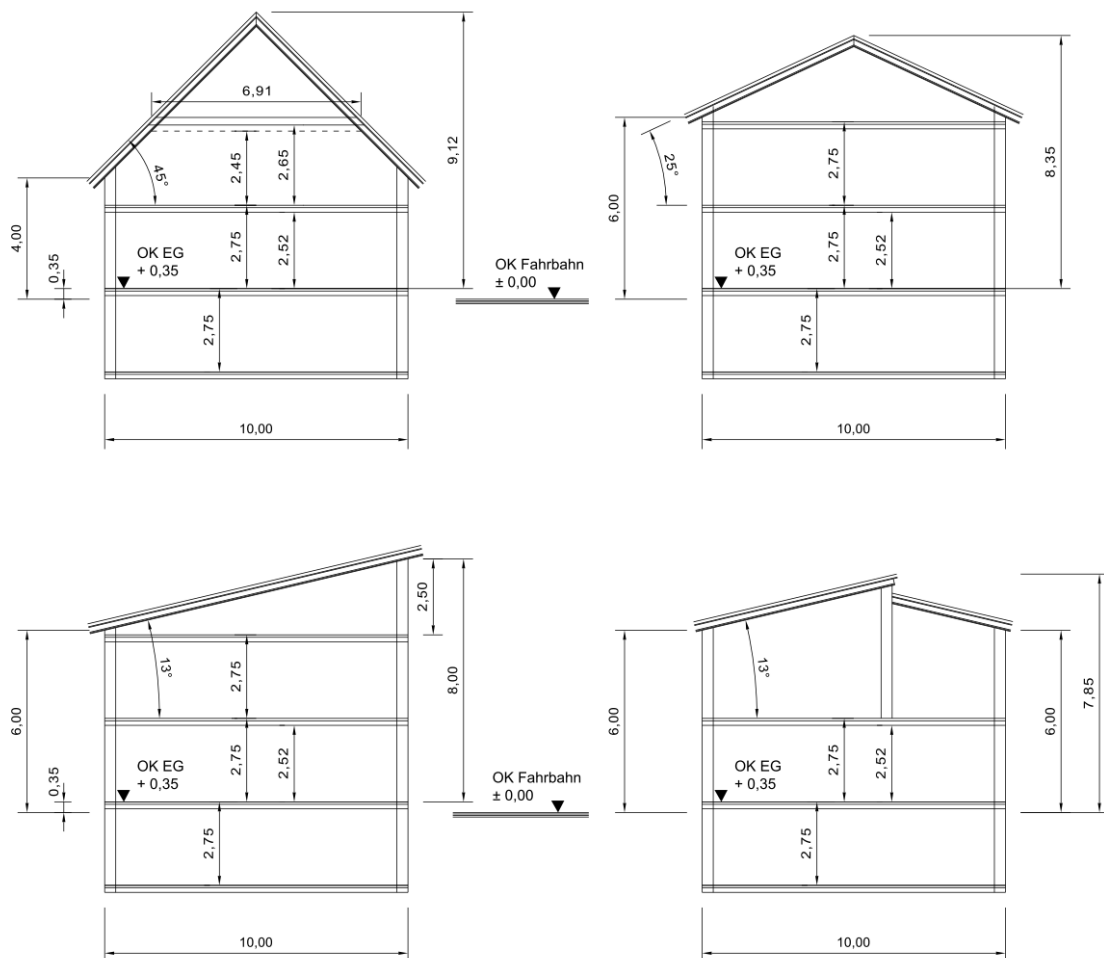
Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichsten Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Hauptachse, für eine Mischnutzung, also Fahrverkehr und Fußgänger auf

optisch gestalteten Verkehrsanlagen gemeinsam zu führen. Der Straßenraum soll durch Grün - Parkbereiche gestaltet werden.

Südlich des Gebietes wurden großzügige Grün- und Freiflächen sowie Sportflächen geschaffen. Diese Flächen sind gut zu erreichen und später im Zuge der weiteren Bauflächen über Fuß- und Radwege mit den Baugebieten verbunden. Im Süden des Geltungsbereiches wurde eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen als Trenngrün, gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans festgesetzt. In Verbindung mit dem angrenzenden Friedhof und dessen geplanter Erweiterung, ergibt sich hier eine deutliche Zäsur.

In den nachfolgenden Schnitten im M 1 : 250 sind Beispiele für mögliche Dachformen dargestellt.



### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt durch einen Straßenanschluss über die Albertus-Magnus-Straße zur Lechfelder Straße, die im Endzustand bis zum Friedhof / Sportanlagen geführt wird. Die weitere, innere Erschließung erfolgt über Wohnwege.

### 3.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Über die Anschlüsse an die bestehenden Kanalleitungen in der Lechfelder Straße ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

#### **Hinweise**

##### Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise.

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickert werden. Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden. (z. B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

##### Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre eventuell entsprechend anzupassen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung geeignet.

### Verschmutztes Niederschlagswasser

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

### **Anforderungen an Einzelbauvorhaben**

Die Grundstückentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Verfügung.

## 3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an die Leitungen in der Lechfelder Straße möglich. Durch den Zweckverband Lechfeld ist die Wasserversorgung insgesamt gesichert und ausreichend.

### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

## 3.4 Energieversorgung

### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen L-/B-/ H ca. 1,00 m/ 0,35 m/ 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

### Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

### 3.5 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

### 3.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

### 3.7 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben und tragfähig.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Den Bauherrn wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

### 3.8 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

### 3.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

## 4. **Belange des Naturschutz, Grünordnung**

4.1 Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker und Wiesennutzung). Es handelt sich um eine ausgeräumte Flur, ohne jegliche Grünbestände.

4.2 Das Gebiet liegt nördlich des Friedhofes, direkt angrenzend an bestehender Bebauung im Osten und Norden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindeststrahmen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

## 5. **Flächen**

1. Geltungsbereich	<u>28.253 m<sup>2</sup> =</u>	<u>100 %</u>
2. öffentliche Verkehrsflächen	5.086 m <sup>2</sup> =	18,0 %
3. öffentliche Grünflächen	945 m <sup>2</sup> =	3,3 %
4. Wohnbauflächen	22.222 m <sup>2</sup> =	78,7 %

## **6. Einwohner**

Bei 44 Grundstücken und einer durchschnittlichen Größe von ca. 500 m<sup>2</sup> ist mit ca. 50 Wohnungen und ca. 115 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Lärmschutz**

Die gesamte Fläche liegt in der Lärmschutzzone C, speziell in Zone C<sub>i</sub> des Militärflugplatzes Lechfeld.

Um hier alle einwirkenden Emissionen richtig und ausreichend zu würdigen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die Nutzung der Sportanlagen an den geplanten Wohngebäuden diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Das Baugebiet liegt in Zone CI des Militärflugplatzes Lagerlechfeld.

### **Sportanlagen**

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA09-208-G01.doc vom 08.03.2010 aufzeigt, werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den geplanten Wohngebäuden eingehalten.

Um auf der sicheren Seite zu liegen wurde der Lärm durch den Kinderspielplatz dem Sportlärm zugerechnet und bei der Berechnung mit berücksichtigt.

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmimmissionen ist bei den Kletter- und Spielgeräten auf schallgedämpftes Material sowie geschmierte, nicht quietschende Lager zu achten. Ebenso ist die Möglichkeit einer schalltechnisch optimierten Anordnung von Spielgeräten auszuschöpfen.

Um Belästigungen durch Kinderstimmen zu mindern, bietet sich ebenfalls eine Beschränkung der Nutzungszeiten an.

### **Umgehungsstraße**

Die Umfahrungsstraße westlich des Sportplatzes wird hauptsächlich durch Anwohner des südlich gelegenen Wohngebietes genutzt. Es sind keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

### **Gewerbelärm**

Südlich des Plangebietes befindet sich der Parkplatz für die Friedhofsbesucher. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte (entsprechen den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005) innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Durch die Nutzung des Parkplatzes durch die Sportgaststätte treten innerhalb des geplanten Wohngebietes keine erhöhten Lärmimmissionen auf, da die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bereits an den näher gelegenen Wohngebäuden innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden müssen.

### **Fluglärm**

Das Baugebiet liegt in Zone CI des Militärflugplatzes. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 64 dB(A) bis 67 dB(A) zu rechnen.

Daher wurden die erforderlichen Schalldämm-Maße festgesetzt.

### **Hinweis**

Es ist durch den Lärmschutzbereich für Fluglärm vorgegeben, dass für die Freiflächen die üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität für Wohngebiete nicht erwartet werden kann.

## **7.2 Landwirtschaft**

Westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch von 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

Es ist festzuhalten, dass die landwirtschaftlichen Emissionen mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind und sich im Rahmen des landläufig, ortsüblichen bewegen.



## **8. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet kann damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhaftes zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **9. Verwirklichung der Planung**

Das Baugebiet wurde aufgeplant um vorrangig den Bürgern bzw. deren Kindern (junge Familien) Bauplätze anbieten zu können. Die Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben. Eine Umlegung ist somit nicht erforderlich.