

**- Teil B -**

**Gemeinde Ellgau**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan „Vogtgarten III“**

**- Entwurf -**

# **T E X T T E I L**

**vom 08.05.2019**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Ellgau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 b 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 „Vogtgarten III“ als Satzung:

## 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Vogtgarten III“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 08.05.2019, den Bebauungsplan „Vogtgarten III“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 08.05.2019 liegt dem Bebauungsplan „Vogtgarten III“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## 2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche und kulturelle 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 (Teil A) 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 Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

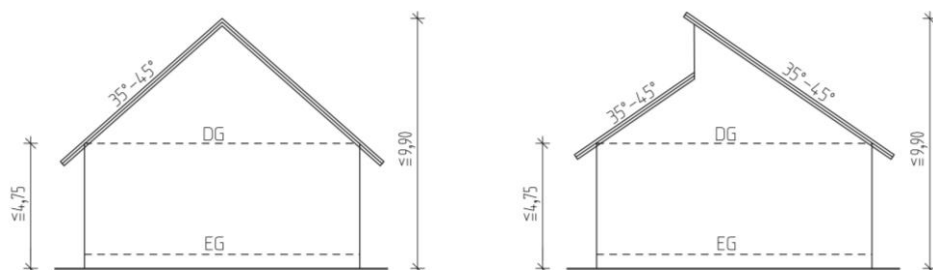
4.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

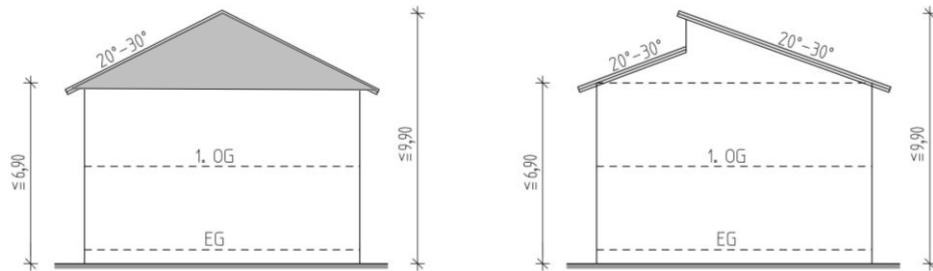
#### Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,75 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,90 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisches Satteldach oder versetzt angeordnetes Pultdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



### Typ B (flaches Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,90 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,90 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisches Satteldach, versetzt angeordnetes Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



## 5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m<sup>2</sup> und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

## 6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist die in Ziffer 4.4 bzw. 10.3 definierte Wandhöhe heranzuziehen.

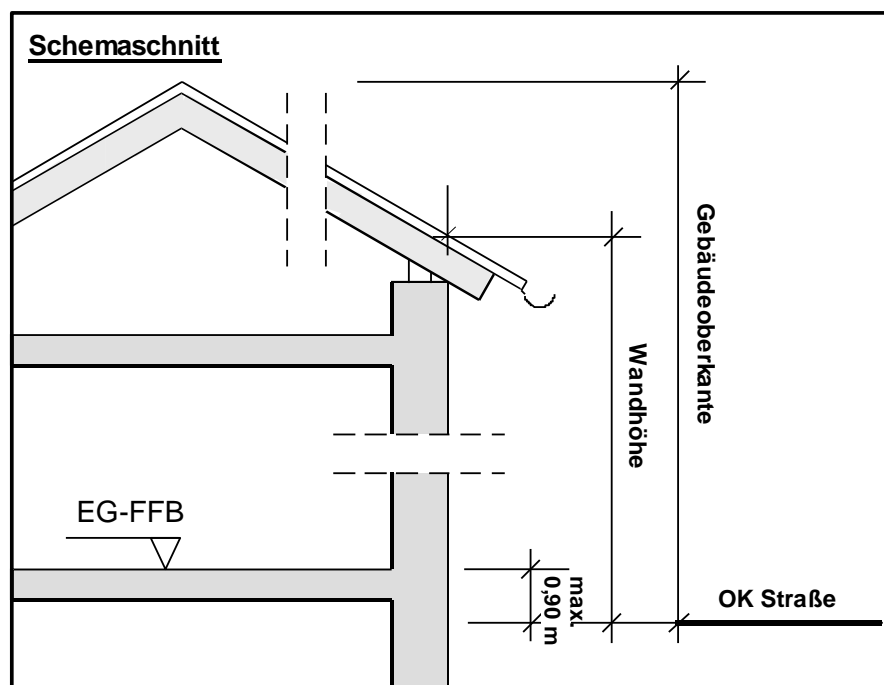
## 8. Höhe baulicher Anlagen

**8.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Häuser darf maximal 0,90 m über der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

**8.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

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 Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

**8.3** Geländeauffüllungen bis maximal 0,30 m über das Niveau der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante sind zulässig.



## **9. Gestaltung der Hauptgebäude**

### **9.1 Firstlinie**

Die Firstlinie bei geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

### **9.2 Dachform und Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden. Pultdachanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Die Pultdächer dieser Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

### **9.3 Dacheindeckung**

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält.

Bei Pultdach-Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig. Je Doppelhaus ist nur eine einheitliche Farbgebung des Dacheindeckungsmaterials zulässig.

### **9.4 Dachaufbauten**

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Abstände zwischen einzelnen Dachaufbauten müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen. Bei Einzelhäusern sind in jeder Dachfläche maximal 3 Dachaufbauten und bei Doppelhäusern maximal 2 Dachaufbauten je Doppelhaushälfte zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge des Einzelhauses bzw. der

Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

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.

## **9.5 Dachüberstand**

Bei allen Gebäuden ist an der Traufseite ein Dachüberstand von maximal 50 cm und an der Giebelseite (Ortgang) von maximal 40 cm zulässig, jeweils von der Außenwand gemessen.

## **10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen**

**10.1** Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) der Gemeinde Ellgau. Der erste Stellplatz ist als Garage auszubilden.

**10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**10.3** Die Wandhöhe von Grenzgaragen darf 3,0 m, gemessen traufseitig von Schnittpunkt Außenwand/Dachoberfläche bis Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße, nicht überschreiten.

**10.4** Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze (Grenzgaragen) hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauflucht und Traufhöhe an die an dieser Grenze bereits bestehende Garage anzugleichen.

**10.5** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Bei freistehenden, nicht mit dem Hauptgebäude zusammengebauten Garagen darf die Dachneigung des Hauptgebäudes hierbei um bis zu

15° unterschritten werden. Auf Grenzgaragen und freistehenden Garagen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben, etc.) unzulässig.

**10.6** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

**10.7** 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, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## **11. Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Grünflächen ist als Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen.

## **12. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet 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. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.



## **13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

- 13.1** Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.
- 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. Grünordnung**

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

- 14.1** Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück 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.
- 14.2** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2 mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 14.3** Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen von straßenbegleitenden Grünflächen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind

im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung möglich, sofern die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gesamtanzahl an Bäumen nicht unterschritten wird.

- 14.4** Für die durch Planzeichen und textlich 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       |
- \*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- 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 |
- \*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm  
\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- c) Sträucher
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Hasel               | Corylus avellana   |
| Weißdorn            | Crataegus monogyna |
| Kornelkirsche       | Cornus mas         |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
| Schlehe             | Prunus spinosa     |
| Kreuzdorn           | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose          | Rosa canina        |
| Wein-Rose           | Rosa rubiginosa    |
| Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra     |
| 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 cm;

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

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

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

Sträucher:

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

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

### **Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

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

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Lei-  
tungsfreiheit gewährleistet sein.

### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine  
Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.  
Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind spätestens eine  
Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

### **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

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

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues ge-  
gebenenfalls 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.

## **15. Sonstige textliche Festsetzungen**

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

**15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

**15.3** Die Beleuchtung der öffentlichen Erschließungsstraßen ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen mit warm-weißer Licht-Emission) auszuführen.

## **16. Schlussbestimmungen**

### **16.1 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).

### **16.2 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Vogtgarten III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **Textliche Hinweise**

### **Vorschriften und Regelwerke**

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, Burggrafstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke können auch bei der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf, Schäfflerstraße 6 in 86695 Nordendorf nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

### **Denkmalschutz**

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, 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 Bayer. Landesamt f. 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.

### **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 im Norden und Westen des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 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. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **Wasserdichte Bauweise**

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

### **Abwehrender Brandschutz**

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
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.
3. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.
4. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

### **Abstände von Bepflanzungen**

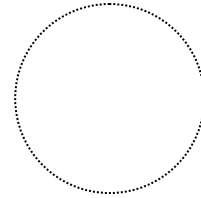
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

---

Ellgau, \_\_\_\_\_

---

Manfred Schafnitzel  
Erster Bürgermeister



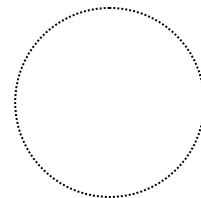
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Manfred Schafnitzel  
Erster Bürgermeister



Siegel