

- Teil B -

Gemeinde Heretsried
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
„Obere Halde“

T E X T T E I L

vom 23.03.2015

geändert am:
20.07.2015
15.02.2016

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Heretsried 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 „Obere Halde“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Obere Halde“ 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 15.02.2016, den Bebauungsplan „Obere Halde“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 15.02.2016 liegt dem Bebauungsplan „Obere Halde“ ebenfalls bei.

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

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 11.06.2013 (BauNVO) festgesetzt.

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.

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 als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 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 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (Flach- bzw. flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. 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 450 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

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

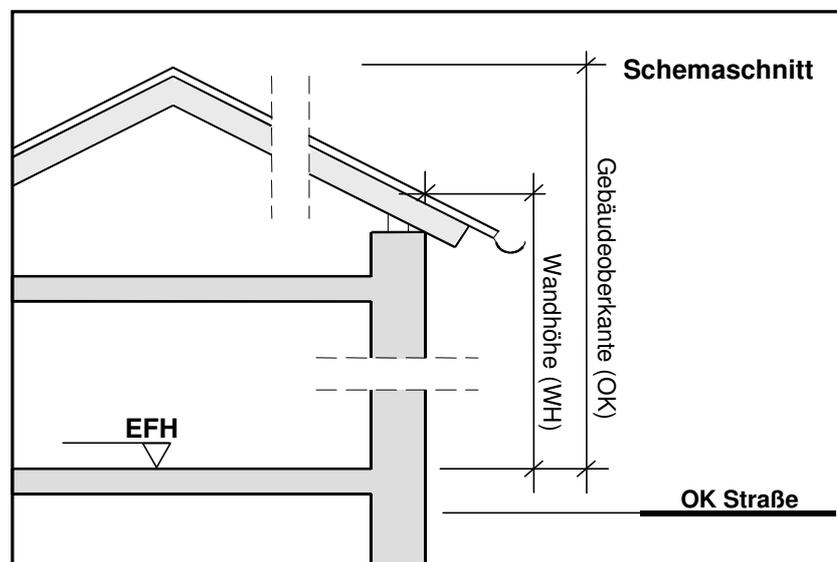
7. Abstandsflächen

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

8. Höhenlagen

8.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf bei den Baufeldern 1 bis 6 maximal 0,50 m und bei den Baufeldern 7 bis 12 maximal 0,30 m über der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

8.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (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.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Firstlinie bei geneigten Dächern muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung 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 dürfen die festgesetzten Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

9.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. bei Dachneigungen bis 15° auch beschichtete Metalleindeckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

9.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 38°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte 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.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 10.1** Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei mindestens einer als Garage/Carport auszubilden ist. Der Stauraum vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum mindestens 5,50 m betragen.
- 10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² sowie Stellplätze können ausnahmsweise auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- 10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.
- 10.5** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, 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. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Keramik, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton sind als Vollverkleidung unzulässig. Ebenso nicht zulässig sind grelle Farben und glänzende Oberflächen.

12. Grünordnung

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

12.1 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.

12.2 Der zu erhaltende Baumbestand auf den öffentlichen „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang des Bocksberger Weges ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

12.3 Auf den privaten Grünflächen entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Artenlisten b), c) und d) zu entwickeln. Dabei sind je Grundstück mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke innerhalb dieser Grünflächen anzupflanzen.

12.4 Die sonstigen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind zu Wiesenflächen mit 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. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist zulässig. Die öffentlichen Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

12.5 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 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 im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung 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
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
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 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 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 eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen 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 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

12.6 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. Der für den Eingriff aus dem geplanten Wohngebiet erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Somit ist der Kompensationsbedarf auf externen Flächen im Gemeindegebiet Heretsried umzusetzen.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Wohngebiet eine Kompensationsfläche von 0,43 ha nötig. Der Ausgleich kann etwa 1,8 km südlich des Eingriffs auf Flächen in der gemeindeeigenen Lehmgrube (Teilflächen Fl.Nr. 160, 184 und 188/1 sowie Grundstücke Fl.Nr. 185-187, jeweils Gemarkung Lauterbrunn; Teilplan 2) extern erbracht werden. Der Ausgleich ist dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Entwicklung einer artenreichen extensiven Mähwiese
- Entfernung von Fichtenaufwuchs aus den Gehölzsukzessionsflächen
- Offenhaltung von Trockenstandorten mit wertvoller Vegetation
- randliche Heckenstrukturen

Als Pflegemaßnahmen der Wiese ist eine regelmäßige, zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr, bei Verzicht auf organische und mineralische Düngung, sowie chemischen Pflanzenschutz erforderlich. Der erste Schnitt-Termin ist der 20. Juni mit einem Zeitfenster von +/- 5 Tagen zur Ausnutzung günstiger Witterung zur Heugewinnung. Eine Beweidung ist grundsätzlich denkbar; Details sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wertvolle Trockenstandorte sind durch regelmäßige Entbuschung von Gehölzaufwuchs dauerhaft frei zu halten.

Die parzellenscharfe Darstellung und rechtsverbindliche Festsetzung der landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt für das Gesamtgelände im Rahmen eines Tekturantrages der Gemeinde Heretsried zur Änderung der Rekultivierung der Lehmgrube Lauterbrunn.

13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk 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.

Alternativ kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch auf den jeweiligen Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten und gepuffert der öffentlichen Kanalisation 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, ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

13.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

14. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze der Baufelder 1 bis 6 sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

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, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

16. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Obere Halde“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, 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.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 für Denkmalpflege 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 Nordosten 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 sowie gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Naturschutz, Auflagen Gehölzrodung

1. Die Antragsunterlagen sind Bestandteil der Ausnahmegenehmigung gem. Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die Beseitigung des Baum- und Strauchbewuchses auf einer Hohlwegböschung auf den Grundstücken Fl-Nrn. 673 und 799 Gmk. Lauterbrunn.
2. Die Rodung ist auf den in der Ausnahmegenehmigung gem. Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG dargestellten „Übersichtslageplan über die Gehölzrodungen“ grün gekennzeichneten Bereich zu beschränken. Der an die gekennzeichnete Rodungsfläche angrenzende Gehölzbestand, insbesondere die Eiche mit Stammdurchmesser ca. 0,6 m unmittelbar südlich der Rodungsfläche ist zu erhalten, während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen besonders zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Erforderlicher Gehölzrückschnitt darf nur fachgerecht erfolgen. Freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zurückzuschneiden und zum Schutz vor Austrocknung unverzüglich mit Oberboden anzufüllen. Der Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe + 1,50 m weiter nach außen) darf weder befahren noch dürfen im Wurzelbereich Baumaschinen und -geräte oder Baumaterialien auch nur kurzzeitig abgestellt bzw. gelagert werden.
3. Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.
4. Die Rodung darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
5. Die neuen Böschungen neben der Zufahrt zum Baugebiet „Obere Halde“ sind der Selbstbegrünung und natürlichen Entwicklung zu überlassen.
6. Zum Ausgleich der Gehölzbeseitigung ist die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Änderung der Rekultivierung der Lehmgrube Lauterbrunn gelb markierte „Ersatzpflanzung BPL Obere Halde“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 160, Gemarkung Lauterbrunn mit einer Größe von 345 m² herzustellen.
7. Die Pflanzgrößen und -abstände sind entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan anzuwenden.

8. Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) und der DIN 18916 entsprechen. Es ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
9. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, vor entwicklungshemmenden Einflüssen, insbesondere vor Wildverbiss zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.
10. Die Ersatzpflanzung ist während, spätestens in der auf die Rodung folgenden Pflanzperiode herzustellen, der Abschluss der Arbeiten ist der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg zu melden.

Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

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.

Heretsried, 15.02.2016

Heinrich Jäckle
Erster Bürgermeister