

- Teil B -

**Gemeinde Ellgau
Landkreis Augsburg**

Bebauungsplan „Vogtgarten II“



T E X T T E I L

vom 06.02.2013

**geändert am:
08.05.2013
11.09.2013
13.11.2013**

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

Die Gemeinde Ellgau 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 „Vogtgarten II“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 13.11.2013, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Vogtgarten II“ bildet.

2. Geltungsbereich

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

3. 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 (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe 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.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

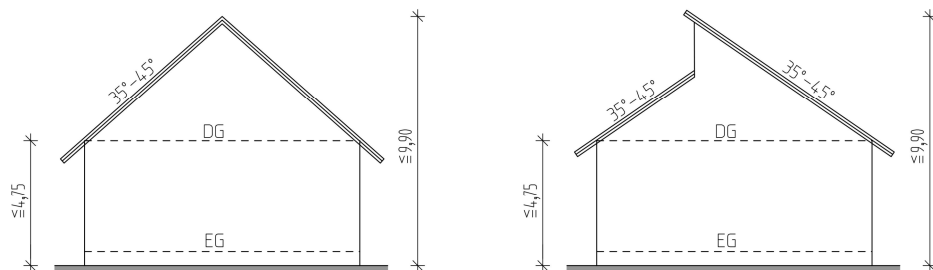
4.2 Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

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 Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

4.3 In den einzelnen Wohnbereichen sind folgende Gebäudetypen gemäß den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zulässig:

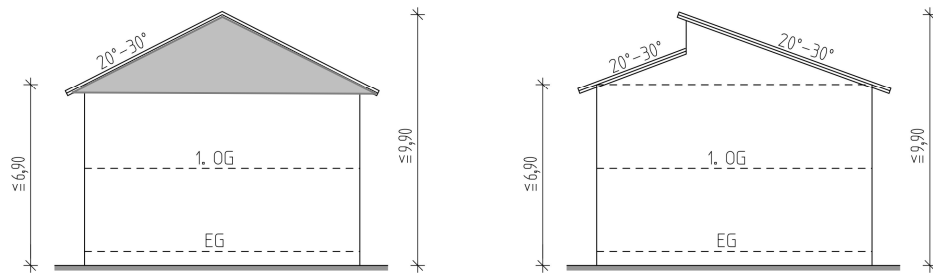
Typ A (steilgeneigtes Dach)

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 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 Satteldach, versetzt angeordnetes Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



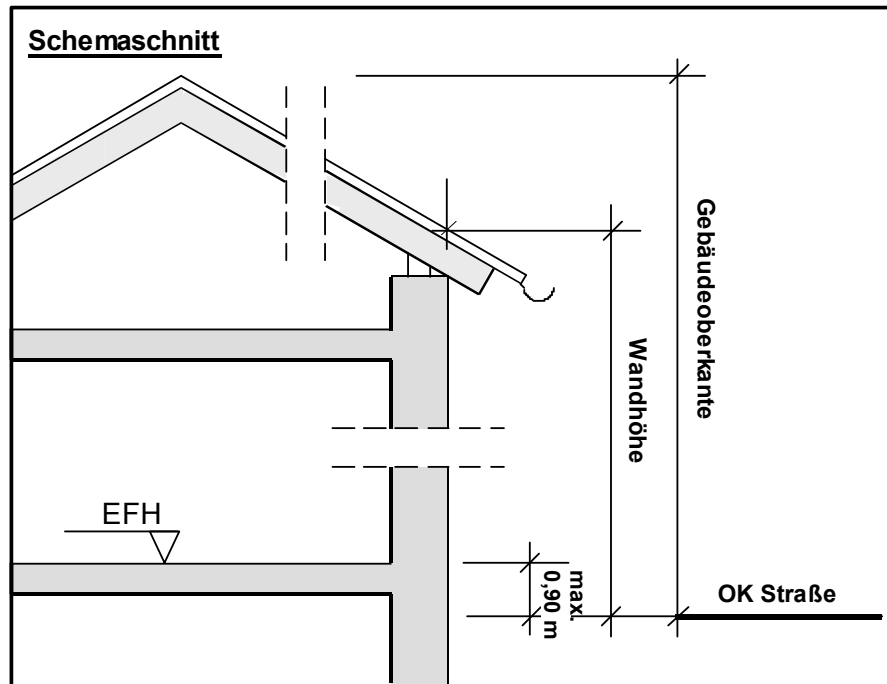
5. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 5.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 5.2** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

6. Höhe baulicher Anlagen

- 6.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden 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.
- 6.2** Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, dürfen die in Punkt 4.3 aufgeführten Werte nicht überschreiten.
- 6.3** Die Gebäudeoberkanten, gemessen von der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, dürfen die in Punkt 4.3 aufgeführten Werte nicht überschreiten.

- 6.4** Geländeauffüllungen bis maximal 0,30 m über das Niveau der anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante sind zulässig.



7. Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße

- 7.1** Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 7.2** Die Mindestgrundstücksgröße muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 550 m² für Einzelhäuser und mindestens 400 m² für Doppelhaushälften betragen.

8. Gestaltungsfestsetzungen

8.1 Firstlinie

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

8.2 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit den in Punkt 4.3 aufgeführten Dachformen und -neigungen auszubilden. Pultdachanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Die Pultdächer dieser Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg). Je Doppelhaus ist jeweils nur eine einheitliche Dachform zulässig.

8.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Bei Pultdach-Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glas- oder Blechdächer zulässig. Je Doppelhaus ist nur eine einheitliche Farbgebung des Dacheindeckungsmaterials zulässig.

8.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) bis zu einer Breite von 2,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mind. 1,50 m betragen. Die Abstände zwischen einzelnen Dachaufbauten müssen jeweils mindestens 1,25 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. In jeder Dachfläche sind maximal 3 Dachaufbauten zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossenebene (Spitzbodenbereich). Die Summe der Gaubenbreite je Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Solaranlagen sind zulässig.

8.5 Dachüberstand

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

8.6 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffal-

lend unruhige Putzstrukturen bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

9. Einfriedungen

Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen sind senkrechte, einfarbig gestrichene Lattenzäune auf verdeckten Pfosten bzw. Stahlmattenzäune zulässig. Die Höhe darf maximal 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante betragen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockel bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Zwischen den einzelnen Grundstücken und entlang der westlichen Ortsrandeingrünung sind keine Sockel zulässig.

10. Grundwasser Niederschlagswasserbeseitigung

- 10.1** 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.
- 10.2** 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.
- 10.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

11. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 11.1** Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Carports und Nebengebäude sind bis zu einer Größe von max. 10 m² auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.
- 11.2** Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der erste Stellplatz ist als Garage auszubilden.
- 11.3** 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.
- 11.4** Die Garagen, die nicht an gemeinsamer Grenze errichtet werden, sowie Carports sind entweder mit Flachdach oder entsprechend den jeweiligen Hauptgebäuden mit geneigtem Dach maximal in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen.
- 11.5** 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. Grenzgaragen sind ausschließlich mit Satteldach maximal in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Dachaufbauten jeder Art sind unzulässig.
- 11.6** Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten. Er darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 11.7** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

12. Grünordnung

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

12.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 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 Die öffentlichen Verkehrsflächen 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 von straßenbegleitenden Grünflächen zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

12.3 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.2 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
Esche	Fraxinus excelsior
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

*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
 *für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume

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

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.

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 Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind spätestens mit Abschluss der Straßenbauarbeiten auszuführen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

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

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.

Die Wiesenstreifen 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.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

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

12.4 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 der privaten Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Eingriff eine Kompensationsfläche von 0,63 ha nötig. Der Ausgleich kann nur anteilig (0,16 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt werden. Demzufolge müssen zusätzlich externe Flächen in einer Größe von insgesamt 0,47 ha im Gemeindegebiet Ellgau naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet werden.

Ausgleichsflächen im Plangebiet

Fläche A 1

(Teilflächen aus den Grundstücken Flur Nr. 360/10, 360/22 und 361, jeweils Gemarkung Ellgau, Gesamtgröße 0,16 ha)

Die in der Planzeichnung (Teil A) im Westen des Plangebietes festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 ist als extensive Streuobstwiese herzustellen. Auf dieser Fläche sind mindestens 10 verschiedene heimische Obstbäume gleichmäßig verteilt zu pflanzen. Zur Pflanzung sind ausschließlich regionaltypische Obstsorten (Wildbirne, „Roter Boskoop“, „Bühler Frühzwetsche“, „Schwäbische Weinweichsel“, etc.) in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu verankern und mit einer Baumscheibe aus Rindenmulch sowie einem Verbisschutz zu versehen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiesenfläche auszubilden. Die Wiesenfläche ist einmal jährlich im Zeitraum März-April zu mähen. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Externe Ausgleichsflächen

Für die in der Planzeichnung (Teilplan 2) dargestellte, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1485 der Gemarkung Ellgau (Größe 0,25 ha) ist eine Aufwertung (Faktor 1,5) der Fläche durch folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Oberboden auf Ackerfläche abtragen (ca. 10 cm tief) um Rohbodenstandorte zu schaffen. Abtrag entlang der östlich und südlich angrenzenden Ackerfläche als Abgrenzung auffüllen.
- Rohboden auf 2/3 der Fläche mit Weidensteckholz (Ø ca. 3 bis 6cm) in Mischkultur (Silberweiden, Purpurweiden, Korbweiden) bepflanzen. Die Weidenstecklinge sind in unterschiedlicher Höhe in den Boden einzuschlagen.
- Rohboden auf 1/3 der Fläche für Samenflug von Weiden und Pappeln offen halten (Förderung der Selbstansamung).
- Die Flächen sind nicht zu düngen. Auch ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.
- Im Zuge der Pflege der Fläche sind in den ersten 2-3 Jahren nach Einschlagen der Weidenstecklinge nicht angewachsene bzw. verbissene Stecklinge durch neues Weidensteckholz zu ersetzen. Bei Bedarf sind die Weidenstecklinge vor Wildverbiss, etc. zu schützen (chemischer Fraßschutz, Drahtrose, Schnittgut von Holunder). Evtl. auf der Fläche aufkommende Neophyten (z.B. kan. Goldrute) sind einmal jährlich zu entfernen.

13. 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.

14. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Vogtgarten II“ wird der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vogtgarten“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Vogtgarten II“ liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

15. 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).

16. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Vogtgarten II“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung 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.

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. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen 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.

Grundwasser

Aufgrund der bekanntermaßen hohen Grundwasserstände im Gemeindegebiet wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern, sowie für Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ellgau, 13.11.2013

Manfred Schafnitzel
1. Bürgermeister