



# 1.) Textteil

**zum Bebauungsplan Nr. 50**

**»Mühlängerle«**

(Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

in der Fassung vom 26.10.2022

STADT GERSTHOFEN  
Stadtbauamt

Markus Naß  
Stadtbaumeister

Bearbeitet vom  
BÜRO OPLA – AUGSBURG

Die Stadt Gersthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan Nr. 50 „Mühlängerle“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung.

## **SATZUNG**

### **§ 1**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet „Mühlängerle“ gilt die vom Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.10.2022, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 26.10.2022
- die schalltechnische Untersuchung des Büro Bekon, Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 28.07.2017, Bezeichnung: LA16-053-G01-02.docx.
- der Abfall- und umwelttechnische Bericht des Büro Geotechnik GmbH, Leutkirch, vom 31.03.2017, Vorgang 196862
- der geotechnische Untersuchungsbericht des Büro Geotechnik GmbH, Leutkirch, vom 13.04.2017, Vorgang: 196369
- die Detailuntersuchung des Büro Geotechnik GmbH, Leutkirch, vom 06.08.2019, Vorgang 233329
- die Detailuntersuchung 2. Messkampagne des Büro Geotechnik GmbH, Leutkirch, vom 09.01.2020, Vorgang 244054
- spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP) und Baumkartierung von Hr. Dr. Hermann Stickroth, vom 02.11.2017

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Es gilt das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.  
GRZ : max. 0,3

(2) Gebäudehöhen

Typologie 1: I+D ( 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)  
Die **Wandhöhe** darf max. 4,2 m betragen.  
Die **Gesamthöhe** darf max. 9,5 m betragen.

Typologie 2: II Vollgeschosse  
Die **Wandhöhe** darf max. 6,5 m betragen.  
Die **Gesamthöhe** darf max. 9,5 m betragen.

Typologie 3: II Vollgeschosse (nur bei Flachdächern)  
Die **Gesamthöhe** darf max. 6,5 m betragen.

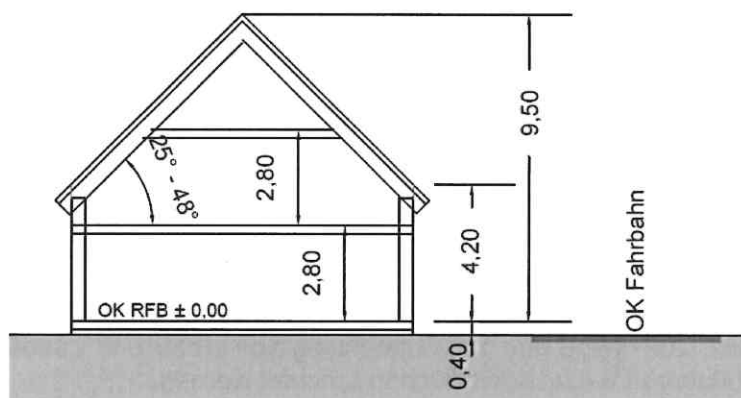
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

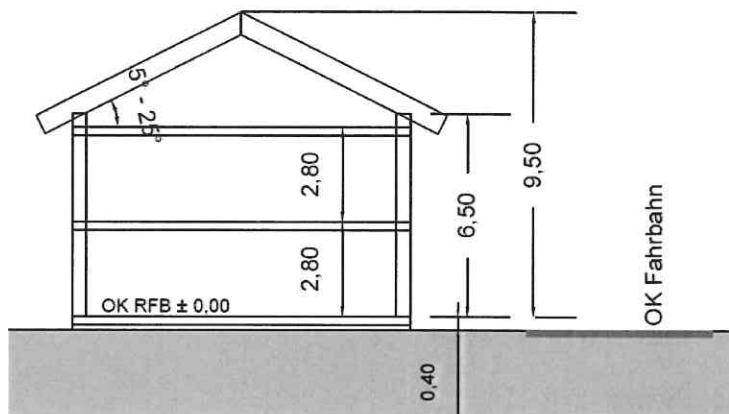
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite, einschließlich Dachüberstand, die Gesamthöhe (GH).

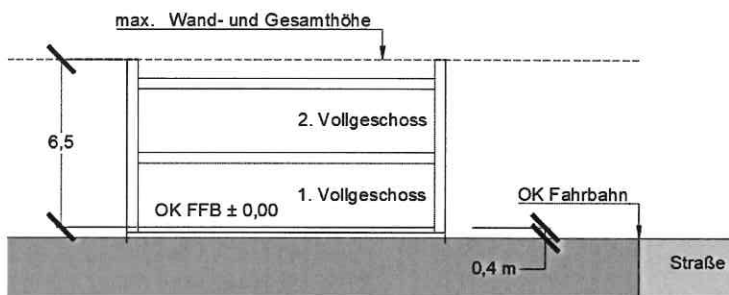
Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Gesamthöhe.



Systemschnitt Typ 1



Systemschnitt Typ 2



Systemschnitt Typ 3

#### § 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.  
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum und zur östlichen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

#### § 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Zulässig sind:

Typologie	Dachform	Dachneigung
1	nur Satteldächer	25° bis 48°
2	geneigte Dächer	
	- Satteldach, Walmdach, Zeltdach	5° bis 25°
	- Pultdach (nur flach geneigt)	5° bis 15°
3	Flachdächer	0° bis 5°

- (2) Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sind Einstaudächer und/oder extensiv begrünte Dächer zulässig.
- (3) Flachdächer (0° - 5°) sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften gewählt werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Geeignete Arten sind der Artenliste "Extensive Dachbegrünung" unter Hinweise zu entnehmen.
- (4) Pultdächer dürfen nicht versetzt ausgebildet werden. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- (5) Dachaufbauten sind nur bei der Typologie 1 I+D zulässig.  
Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen.  
Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Es ist nur eine Gaubenart je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus zulässig
- (6) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (7) Der Dachüberstand an der Traufe der Hauptgebäude darf 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.
- (8) Die Dacheindeckung hat aus dem roten, rotbraunen und anthraziten Farbspektrum zu erfolgen. Dacheindeckungen sind in Form von Ziegeln, Beton, Metallblech und Kunststoff zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
- (9) An Außenwänden sind dunkle, grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Blockbohlen- und Klinkerfassaden sind nicht zulässig.  
*Hinweis: Die Festsetzung gilt insbesondere für die grellen und leuchtenden RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038.*
- (10) Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

## § 6

### Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 40 cm über dem in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen.

## § 7

### Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung der Zufahrten, der Freisitze und Terrassen zulässig.

*Hinweis: Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten.*

- (2) Wenn die Geländeoberfläche neu hergestellt wird, ist im Zuge der Herstellung des Wohngebietes das Gelände mit einer entsprechender Schichtmächtigkeit von mindestens 35 cm und bei Nutzgärten von min. 60 cm zu errichten.

## **§ 8 Garagen, Carports und Stellplätze**

- (1) Vor Garagen und Carports muss ein Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

## **§ 9 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig.
- (2) Einfriedungen sind mit einer min. 10 cm hohen Bodenfreiheit auszuführen.
- (3) Sockel sind ausschließlich an Grundstücksgrenzen zulässig, welche an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen. Sie dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

## **§ 10 Versorgungsleitungen**

- (1) Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. sind unterirdisch zu führen.

## **§ 11 Erschließung**

- (1) In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Anordnung und Gestaltung kann im Rahmen der Ausführungsplanung leicht verändert werden.
- (2) Für die nicht an der Erschließungsstraße liegenden Gebäude ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern als Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zu bestellen mit folgendem Inhalt: Ausübungsbereich wie in der Planzeichnung festgelegt. Inhalt: Verpflichtung, den Wohnweg sachgerecht zu unterhalten und der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung zu stellen.

## **§ 12 Immissionsschutz**

### **Passiver Schallschutz:**

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Die Lage der nachfolgenden Baufelder ist der Planzeichnung zu entnehmen:

**Baufeld 03 und 04**

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss Obergeschosse	Nord	II	Ja
	Ost	IV	Nein
	Süd		
	West	III	Nein

**Baufeld 05**

Etage	Himmelsrichtung	Lärmpegelbereich	Fassade zum Lüften geeignet
Erdgeschoss Obergeschosse	Nord	II	Ja
	Ost	III	Nein
	Süd	IV	Nein
	West	III	Nein

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 16 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber nachzuweisen.

**Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Gersthofen zu den üblichen Öffnungszeiten des Stadtbauamtes zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## § 13 Grünordnung und Bodenschutz

### (1) Erhalt von Gehölzen

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Sollten die zur Erhaltung festgesetzten Bäume zu einem späteren Zeitpunkt gefällt werden, müssen diese folgendermaßen durch Neupflanzungen ersetzt werden:

- Bäume < 100 cm Stammumfang: 1:1 Ersatz
- Bäume ≥ 100 cm Stammumfang: 1:2 Ersatz, zuzüglich Anbringung von je einem (Nist)Kasten für Vögel und Fledermäuse
- Bäume ≥ 250 cm Stammumfang: 1:3 Ersatz, zuzüglich Anbringung von je einem (Nist)Kasten für Vögel und Fledermäuse
- Biotopbäume (mit Spechthöhlen, natürlichen Höhlungen, Rindenspalten usw.): 1:3 Ersatz, zuzüglich vorgezogene Anbringung von je einem (Nist)Kasten für Vögel und Fledermäuse pro Höhlung, die (Nist)Kastentypen richten sich nach der Eignung betroffenen Höhlungen

### (2) Rodung von Gehölzen

Die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. und 31. Oktober erfolgen. Generell darf die Rodung bis 31.02. eines jeden Jahres stattfinden, wenn zuvor ein anerkannter Sachverständiger Fledermausquartiere ausschließen kann. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### (3) Gestaltung der Straßenräume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind Laubbäume der Wuchsklasse II oder III gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellte Lage kann leicht verändert werden, jedoch unter Wahrung des Baumreihencharakters.

#### Bäume II. und III. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 16-18

Arten wie:

- |                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| - Acer platanoides 'Allershausen' | (Spitz-Ahorn, Sorte)        |
| - Acer platanoides 'Cleveland'    | (Spitz-Ahorn, Sorte)        |
| - Alnus x spaethii                | (Purpur-Erle)               |
| - Ginkgo Biloba                   | (Fächerbaum)                |
| - Gleditsia triacanthos 'Inermis' | (Dornenlose Gleditsie)      |
| - Prunus avium 'Plena'            | (Gefüllte Vogel-Kirsche)    |
| - Quercus cerris                  | (Zerr-Eiche)                |
| - Tilia cordata 'Greenspire'      | (Amerikanische Stadt-Linde) |
| - Tilia cordata 'Rancho'          | (Amerikanische Stadt-Linde) |

### (4) Private Gartenfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je Grundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, 3xv., STU 12-14) oder alternativ ein standortgerechter Laubb Baum der Wuchsklasse II oder III gemäß der Pflanzliste aus den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zu pflanzen.

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten Grünbereich nicht zulässig.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis zu 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

#### **(5) Öffentliche und private Grünfläche**

Die Anzahl von zu pflanzenden Bäumen in der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen sowie der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Planzeichnung zu entnehmen und zwingend einzuhalten. Von den Standorten in der Planzeichnung kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Folgende autochthone heimische Laubbäume sind zu pflanzen:

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus sylvestris (Holz-Apfel)
- Populus nigra (Schwarz-Pappel)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume und Sträucher sind spätestens bis zu 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu pflanzen.

#### **(6) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge wie Schotterterrassen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag bevorzugt zu verwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

Im Bereichen mit künstlichen Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden sondern ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

## § 14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

### (1) Maßnahmen zur Vermeidung

- Die Gehölzverluste sind zu minimieren. Zur Erhaltung festgelegte Bereiche sind durch Bauzäune und Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor Befahrung und Beeinträchtigung zu schützen.
- Rodungen und Baumfällungen sind, um die Tötung von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Vögel und Fledermäuse vorzunehmen.
- Baumfällungen müssen außerhalb der Fortpflanzungszeiten (Vögel und Fledermäuse) und Überwinterungszeiten (Fledermäuse) erfolgen, also in den Herbstmonaten vor Einsetzen der Frostperioden (Oktober, ggf. November); die Wintermonate kommen wegen des Konfliktes mit den Fledermäusen, die Monate März/April wegen des Konfliktes mit der Vogelbrutzeit nicht in Frage. Für einen abweichenden Termin in den Wintermonaten bedarf es der Genehmigung der zuständigen UNB; die Arbeiten müssen dann in Beisein eines Fledermausexperten durchgeführt werden, der die Stämme (und ggf. Nistkästen) auf die Anwesenheit von Fledermäusen kontrolliert und diese ggf. rettet.
- An den geplanten Gebäuden sollten möglichst keine großflächigen Glasfronten (größere Glasflächen, als bei Wohngebäuden üblich ist) oder durchsichtigen Übergänge vorgesehen werden.

### (2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

- Bei Baumfällungen außerhalb der zur Erhaltung festgelegten Bereiche ist pro gefälltem Baum mit einem Umfang von mehr als 100 cm je 1 Fledermauskasten (im Wechsel Flachkästen und Rundkästen, jeder fünfte Kasten ein wintertauglicher Großkasten) an Bäumen im Umfeld anzubringen.
- Bei Baumfällungen außerhalb der zur Erhaltung festgelegten Bereiche ist zudem pro gefälltem Baum mit einem Umfang von mehr als 100 cm je 1 Vogelnistkasten (im Wechsel Nistkästen verschiedener Bauarten und Lochgrößen) an Bäumen im Umfeld anzubringen.
- Die Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeauftragung sollte in einem zweijährigen Turnus über mindestens fünfzehn Jahre hinweg gesichert werden.

## § 15 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Stadt Gersthofen in Kraft.



Gersthofen, den 01. DEZ. 2022

  
Michael Wörle  
1. Bürgermeister

## H I N W E I S E

### (1) Pflanzliste

#### Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum)
- Juglans regia (Walnuss)
- Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)
- Prunus avium ('Plena') (Vogelkirsche, auch gefüllt)
- Aesculus x carnea (Rotblühende Roskastanie)

#### Bäume III. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Crataegus crus-galli (Hahnendorn)
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rotdorn)
- Malus spec. (Zier-Apfel-Formen)
- Magnolia spec. (Magnolien-Arten)
- Malus tschonisckii (Woll-Apfel)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche)
- Prunus, Zierformen (Japanische Zier-Kirschen)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wild-Birne)
- Pyrus spec. (Zier-Birnenarten)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

#### Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hoch- oder Halbstämme 3xv.; STU 10-12 cm

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Malus domestica, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)

### (2) Artenliste „Extensive Dachbegrünung“:

Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen ge-nerellen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

- Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)
- Dianthus plumarius (Federnelke)
- Sedum floriferum (Fetthenne)
- Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)
- Sedum hybridum (Immergrünchen)
- Mongolen-Sedum (Weihenstephaner Gold)
- Sedum Koeleria glauca (Schillergras)
- reflexum (Tripmadam)
- Petrorhagia saxifraga (Steinnelke)
- Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)
- Saxifraga paniculata (Trauben-Steinbrech)
- Dianthus carthusianorum (Karthäusernelke)
- Saponaria ocymoides (Polsterseifenkraut)
- Dianthus deltoides (Heidenelke)
- Sempervivum-Hybriden (Dachwurz, Hauswurz)
- Dianthus plumarius (Federnelke)
- Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)

**(3) Stellplatzsatzung**

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen vom 28.10.2009, zuletzt geändert durch Satzung vom 25.11.2020 wird hingewiesen.

**(4) Niederschlagswasserbehandlung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind jeweils die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund (TRENGW) zu beachten.

Ob die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nach den oben genannten Bestimmungen vorliegen ist durch den Entwurfsverfasser eigenverantwortlich zu prüfen. Das Ergebnis ist im Bau- / Entwässerungsantrag zu vermerken.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Sofern ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen ist, ist der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg (3-fach) einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

**(5) 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.

**(6) Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

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 Grundstücks, 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 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**(7) Grundwasser**

Es wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth auf den möglichen hohen Grundwasserstand im Plangebiet hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

**(8) Flughafen Augsburg-Mühlhausen**

Im Planungsgebiet können durch Flugbetrieb Lärmeinwirkungen eintreten, denen nicht abgeholfen werden kann.

**(9) Überprüfung von Bestandsbäumen welche zu erhalten sind**

Die im Planbereich zu erhaltenden Bestandsbäume müssen jeweils vom angrenzenden Grundstückseigentümer überprüft werden lassen, sofern von den Bäumen kein Gefährdungspotenzial ausgeht gibt es bzgl. des Abstandes zur Grundstücksgrenze keine Probleme. Im Falle eines Gefährdungspotenziales sind die betroffenen Bäume entsprechend der textlichen Festsetzung zu ersetzen.

**(10) Bodenschutzrecht**

- Auf die abfallrechtlich relevante Restbelastung im Erdreich wird hingewiesen.
- Bei zukünftigen Baumaßnahmen anfallendes Material ist gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu beproben und zu untersuchen und einer geeigneten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.