

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) SONSTIGE ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „AM KELLERBERG I“ - 3. ÄNDERUNG MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE BALZHAUSEN
LANDKREIS GÜNZBURG

Entwurf zur

Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 15.09.2026

geändert am



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



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

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile	4
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Höhenlage der Gebäude.....	5
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.	Garagen und Nebenanlagen.....	6
6.	Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude.....	6
7.	Grünordnung	6
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..	7
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
9.	Stellplätze	8
10.	Abstandsflächen	8
11.	Gestaltung der Gebäude.....	8
12.	Einfriedungen	9
13.	Geländeveränderungen	9
14.	In-Kraft-Treten	10
F)	TEXTLICHE HINWEISE	11
1.	Pflanzliste	11
2.	Niederschlagswasser.....	12
3.	Wasserversorgung und -Abwasserentsorgung.....	13
4.	Müllbeseitigung.....	13
5.	Brandschutz.....	13
6.	Immissionsschutz	14
7.	Solarenergie und Regenwassernutzung	14
8.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	14
9.	Denkmalschutz	14
10.	Artenschutz.....	15
11.	Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15
G)	SONSTIGE ANLAGEN.....	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Balzhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) folgenden

Bebauungsplan

„Am Kellerberg I“ – 3. Änderung

als Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom, in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Fl. Nr. 720 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 37/3, 719 und 296/1 (alle Gemarkung Balzhausen).
- 1.3 Mit in Kraft treten des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“ - 3. Änderung treten innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“ (Inkrafttreten: 26.02.1991) und des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“ - 2. Änderung (Inkrafttreten: 29.07.2008) außer Kraft.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Übersichtslageplan im M 1: 10.000
 - Luftbildübersicht im M 1: 2.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung
- G) sonstige Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen im WA nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4
- 2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6
- 2.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Es wird eine max. zulässige Wandhöhe (WH) von 6,50 m festgesetzt.

Die max. zulässige WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) des Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der OK des Dachs bzw. der OK der Attika.

- 2.5 Es wird eine max. zulässige Firsthöhe (FH) von 9,50 m festgesetzt.

Die max. zulässige FH ist ab der OK FFB im Erdgeschoss bis zur OK der Dachhaut zu messen. Bei Flach- und Pultdächern gilt die höchstzulässige Wandhöhe als Firsthöhe.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Die Höhe der OK des FFB im EG darf die Höhe des jeweils festgesetzten Höhenbezugs- punkts jeweils um max. 0,30 m über-, bzw. unterschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen sowie die Regelungen der Festsetzungen 5.1 und 5.2 eingehalten werden.

5. Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Garagen, Tiefgaragen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Darüber hinaus dürfen sie auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nur, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5.2 Vor Einfahrtstoren von Garagen und Tiefgaragen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.

6. Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Pro volle 300 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

Zusammengebaute Wohngebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

7.3 Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität als zu pflanzen festgesetzt.

7.4 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m Stärke auszuführen und zu begrünen.

7.5 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

9. Stellplätze

Stellplätze auf den Grundstücken sind gemäß der „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Balzhausen in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

11. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Dachform

Es sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit mittigem First, Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.

11.2 Dachneigung

Für Satteldächer und Walmdächer ist eine Dachneigung von 18° - 28° zulässig.

Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 3° - 15° zulässig

11.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind unzulässig.

Quergiebel sind zulässig, ihr First muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.

11.4 Photovoltaik- und Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie die darunterliegende Dachfläche errichtet werden. Sie sind je Dachseite als eine durchgehend rechteckige Fläche ohne Aussparungen zu errichten.

Aufständerungen von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in abweichenden Neigungswinkeln sind grundsätzlich unzulässig. Auf Flachdächern dürfen sie aufgeständert und in abweichenden Neigungswinkeln errichtet werden, wenn ihre Oberkante max. 0,7 m über der OK der Dachhaut (OK Substratauflage) liegt und sie mindestens 0,7 m Abstand zur Außenwand des Gebäudes einhalten.

11.5 Dachüberstände

Dachüberstände sind nur mit einer Tiefe von max. 0,6 m gegenüber der Außenwand des Gebäudes zulässig.

Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen können mit max. 2,0 m gegenüber der Außenwand des Gebäudes zugelassen werden.

11.6 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben ziegelrot bis braun und anthrazit auszuführen.

Alternativ sind Dachbegrünungen mit einer Substratauflage von mindestens 5 cm zulässig.

Dächer von erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen von Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen dürfen auch in Glas ausgeführt werden.

11.7 Garagen- und Nebengebäude

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung von Garagen und Nebengebäuden sind der des Hauptgebäudes anzupassen; alternativ sind Flach- und Pultdächer mit Dachbegrünung zulässig.

12. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (in einer Tiefe von 3 m zur Verkehrsfläche hin) dürfen eine Höhe von 1,0 m über der OK Gelände nicht überschreiten.

Sie sind als offene Einfriedung mit senkrechter Lattung oder senkrechtes Gitter (Material Holz oder Metall) auszubilden. Alternativ sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, Rotbuche, etc.) zulässig. Die Verwendung von fremdländischen, insbesondere Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) zur Hinterpflanzung vom Maschendrahtzäunen oder als Schnithecke (in einer Tiefe von 3 m zur Verkehrsfläche hin) ist unzulässig.

Darüber hinaus ist die Errichtung von Mauern und Gabionen als Einfriedung, sowie die Verkleidung von Einfriedungen (z.B. durch Sichtschutzmatten, Textil- oder Kunststoffstreifen u.ä.) entlang eines 3 m tiefen Streifens zum öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

13. Geländeänderungen

13.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dazu dürfen Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis max. auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden.

An den Gebäuden sind Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung von Hauszugängen, Terrassen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der OK Fertigfußboden im EG zulässig. Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Geländeänderungen zu Nachbargrundstücken haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, es sei denn, sie werden gemeinsam (kommun) ausgeführt.

13.2 Böschungen und Stützmauern

Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, es sei denn, sie werden gemeinsam (kommun) ausgeführt.

Stützmauern werden nur als Natursteinmauern ohne Fugen zugelassen. Ausnahmsweise können verfugte Mauern und Betonmauern zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1 m über Gelände und wenn sie mit Natursteinverkleidung ausgeführt und / oder durchgehend begrünt (Vorpflanzung von Hecken oder Kletterpflanzen wie z.B. Efeu) werden.

Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m untereinander und zu Nachbargrundstücken einhalten, es sei denn, sie werden gemeinsam (kommun) ausgeführt.

14. In-Kraft-Treten

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

Balzhausen, den _____

Tobias Mayr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Pflanzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglichst Gehölze gemäß nachstehender Pflanzliste zu verwenden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Pflanzung ist möglichst auf die nachstehende Auflistung mit den nebenstehenden Mindestpflanzqualitäten zurückzugreifen.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen für den Bereich der privaten Baugrundstücke ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze aus der nachstehenden Pflanzliste zulässig.

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Betula pendula* (Sand-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 —12 cm

- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)
 - *Pyrus communis* (Wild-Birne)
- sowie weitere Obstbäume in lokaltypischen Sorten

Sträucher/ Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

- *Berberis vulgaris* (Gemeine Berberitze)

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

2. Niederschlagswasser

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. breitflächig über Versickerungsflächen zugeführt werden.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Dies sollte insbesondere bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden, so dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. Wasserversorgung und -Abwasserentsorgung

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

4. Müllbeseitigung

Abfalltonnen sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung bereitzustellen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen.

5. Brandschutz

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von dem Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6.2 Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

7. Solarenergie und Regenwassernutzung

Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.

Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth umgehend zu informieren.

Erforderliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth festzulegen und durchzuführen.

9. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Artenschutz

Folgende Vorkehrungen müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit Gehölzfällungen dürfen nur zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.

V2: Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen).

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.

11. Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist zudem sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nichtbehindert wird.

G) SONSTIGE ANLAGEN

- Geotechnischer Bericht, GTH Consult, Stand: 28.04.2026