

# **GEMEINDE WESTENDORF**

**MITGLIEDSGEMEINDE DER VG NORDENDORF**



## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 14 "AM KORNFELD"**

### **TEXTTEIL**

Fassung vom 26.11.2014

Westendorf, den 26.11.2014



- Firsthöhe max. 9,50m
- Kniestock max. 1,00m

- H2** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zulässig  
Satteldach
- Dachneigung 15-30°
  - Firsthöhe max. 9,00m
  - Kniestock keiner
- H3** II - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
zwei Vollgeschosse zulässig  
Pulldach (gegeneinander versetzt)
- Dachneigung 15°-30°
  - Firsthöhe max. 9,00m
  - Wandhöhe max. 6,00m traufseitig
- H4** III = II + D - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß  
drei Vollgeschosse zulässig  
Satteldach
- Dachneigung 35-45°
  - Firsthöhe max. 11,00m
  - Wandhöhe max. 7,00m

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen und Begriffe:

OK Oberkante

UK Unterkante

AK Außenkante

FFB Fertigfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

#### **OK RFB EG:**

Die maximale Höhe der Oberkante des FFB im Erdgeschoss über dem Gelände darf 50cm in der Hausmitte über der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie betragen.

#### **Firsthöhe:**

ab OK FFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.

#### **Wandhöhe:**

ab OK FFB EG bis UK Sparren, gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

#### **Kniestock:**

ab OK FFB DG bis UK Sparren, gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

### 5. Gebäudegestaltung und -gliederung

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen oder Anbauten mit anderer Dachneigung sind nur für Wintergärten zulässig.

Pulldächer sind gegeneinandergestellt mit jeweils gegengleicher Dachneigung auszubilden, dabei darf das Verhältnis der Dachflächen nicht kleiner als 1/3 zu 2/3 sein.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig. Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 50cm niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 2,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

## 5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser aus Rundstämmen/Rundlingen sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

## 6. Garagen, Stellplätze, Carports, Nebenanlagen

### 6.1 Allgemeines

Für den Stellplatznachweis wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

Garagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen und dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig. Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen errichtet werden:

- innerhalb der Baugrenzen
- als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze
- nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung)

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5m zur Straßenbegrenzungslinie.

### 6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur für eine Mehrfamilienhausbebauung im WA4 zulässig. Dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten:

1. Der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich ist zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
2. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten. Gitterroste von Entwässerungsrinnen im dortigen Bereich sind zu verschrauben.
3. Der Schlüsselschalter für den Torantrieb ist auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder mit einer Fernsteuerung auszurüsten.
4. Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen, wobei berücksichtigt werden muss, dass
  - der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an die Zarge anschließt, mit Gummipuffern versehen ist,

- die Laufrollen kugelgelagert sind,
  - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.
5. Die Ableitung der Abluft einer eventuell erforderlichen Tiefgaragenentlüftung hat über Dach der geplanten Gebäudekomplexe zu erfolgen.
6. Hinweis:  
Falls im Einzelfall von den Anforderungen unter Ziffer 1.1 - 1.5 abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, dass auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA Luft und TA Lärm erfüllt sind.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

### 7.1 Grünflächen

#### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

### 7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

### 7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßennaher / zufahrtstnaher Hausbaum (vgl. Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, je nach Lage der Zufahrt variabel) von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl gemäß Pflanzliste 2.

Darüber hinaus ist pro Parzelle mindestens ein weiterer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

### 7.4 Ortsrandein- und Durchgrünung

Auf den privaten Grünflächen im Norden, den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Straßenbegleitflächen besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Es sind Bäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen, auf den privaten Grünflächen sind auch Bäume gem. Pflanzliste 2 zulässig. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.

7.5 Pflanzmaßnahmen – Artenliste  
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18-20 cm)

Pflanzliste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aeculus hippocastanum
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Tagus sylvatica
Schwarznuß	Juglans nigra
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Zuckerahorn	Acer saccharinum
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Japanischer Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Chinesische Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Obstgehölze in regionalen Sorten als Hochstamm

Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0 m<sup>2</sup>, Mindestbreite 2,0m, Tiefe 1,0m

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

7.8 Kompensationskonzept

Gesamtfläche brutto: 27.415m<sup>2</sup>

auszugleichende Fläche abzügl. Pflweg 400m<sup>2</sup>: 27.015m<sup>2</sup>

Typ B - mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,3 wegen Minimierungsmaßnahmen

rechnerischer Kompensationsbedarf: 27.015m<sup>2</sup> x 0,3 = 8.105m<sup>2</sup>

Die berechneten 8.105m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden durch Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto Fl.Nr. 1033 Gemarkung Westendorf geleistet.

**8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

8.1 Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Oberflächenwasser von nicht stark frequentierten PKW-Stellplätzen ist

soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") Stand April 2005 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe eines Schachtes in den Untergrund soll 5,0m nicht überschreiten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

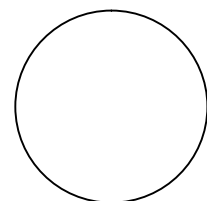
**9. Immissionsschutz**

In rund 70m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bahnlinie Augsburg - Donauwörth mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen und im wesentlichen ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung. In Bezug auf den noch auftretenden seitlichen Schalleinfall an den Wohngebäuden in den Bauparzellen 18 bis 21 sind hier die ruhebedürftigen Räume (u. a. Kinder- und Schlafzimmer) vorwiegend nach Süden und Westen zu orientieren.

**10. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Westendorf, den



---

1. Bürgermeister

### **Hinweise**

- Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

- Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

- Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.



▪ Denkmalschutz

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

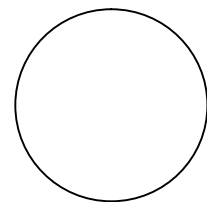
Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Westendorf, den



\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

# **GEMEINDE WESTENDORF**

## **MITGLIEDSGEMEINDE DER VG NORDENDORF**



### **BEBAUUNGSPLAN Nr. 14 "AM KORNFELD"**

#### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 26.11.2014

Westendorf, den 26.11.2014

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg  
Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

## **Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Am Kornfeld" der Gemeinde Westendorf**

### **1. Veranlassung**

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde nachkommen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf in der Sitzung vom 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kornfeld" beschlossen.

### **2. Lage im Raum, Bestand**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Ortes westlich der Bahnlinie Augsburg-Donauwörth, nördlich angrenzend an den baulichen Bestand der Gemeinde Westendorf.

Weiter nördlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Feldfluren an die neue Wohnbaufläche, dieses stellt vorläufig den neuen Ortsrand nach Norden dar. Eine Erweiterung nach Norden ist seitens des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde möglich.

Die gesamte Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere Biotopstrukturen bestehen in der überplanten Fläche nicht.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Westendorf existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem für die überplante Fläche zum Teil eine Gemeinbedarfsfläche für die etwaige Erweiterung der südlich gelegenen Schule vorgesehen war. Da hierfür kein Bedarf mehr besteht, wurde eine 2. Änderung des FNP im Vorfeld zu dieser Bebauungsplanung durchgeführt und die Fläche als Wohnbaufläche typisiert.

### **4. Planungskonzept**

#### Verkehrerschließung

Die Dimensionierung des Straßenraumes ist auf die Bedürfnisse eines Wohngebietes ausgelegt, auch mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung durch Verschwenkung der Straßenführung. Die Straße Am Kornfeld wird dazu zum Teil aufgelassen und nördlich der Schule neu geführt, der verbleibende Stich dient nur noch zu Erschließung der Schule. Innerhalb des Wohngebietes sorgen nur kurze gerade Straßenstücke dafür, die Durchfahrtsgeschwindigkeit auch ohne besondere Regelungen gering zu halten. Schotterrasenstreifen ermöglichen das Ausweichen auch größerer Fahrzeuge, ohne dafür unnötig breite Straßen vorzusehen.

#### Städtebauliches Konzept

Mit den vorgegebenen Festsetzungen zu den Gebäuden ergibt sich ein gewisser Spielraum unterschiedlicher Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Nutzer, die ein angemessenes Bild für diese Situation wahren; dazu ist am Ortsrand nur ein E-D-geschossiger Haustyp vorgesehen. Ein Mehrfamilienhaus nördlich der Schule greift die vorhandene Kubatur auf und stellt auch kleiner bemessenen Wohnraum zur Verfügung, für den auch im ländlichen Raum Nachfrage vorhanden ist. Die im Bereich der Straße Am Kornfeld zulässigen Doppelhäuser vermitteln in Höhenentwicklung und Bebauungsdichte zwischen der vorhandenen Bebauung und den entstehenden Einfamilienhäusern.

### **5. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft**

#### 5.1 Bestand

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt und weist keine naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen auf.

## 5.2 Grünordnung

Das Areal arrondiert die bestehende Ortslage und bildet nach Norden einen neuen Ortrand, der bis zur Ortslage von Nordendorf einsehbar ist. Die nach Norden anschließende Feldflur ist im FNP ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen, wobei von einer Realisierung voraussichtlich nur langfristig auszugehen ist. Da der im vorliegenden Bebauungsplan neu geschaffene Ortsrand also für eine längere Zeit Ortsrand bleiben wird, ist eine Eingrünung vorgesehen, allerdings als reine Gehölzreihe bzw. im Nordwesten Gehölzgruppe ohne Strauchunterpflanzungen. Die so entstehende alleeartige Struktur mit dem flächigen Grüngelenk im Nordwesten kann bei einer späteren Realisierung der nördlich anschließenden Wohnbauflächen optimal in ein Durchgrünungskonzept des so entstehenden großen Siedlungsclusters integriert werden.

Im Baugebiet ist entlang der Straßen und im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine Leitstruktur aus Großgehölzen 1. Wuchsordnung vorgesehen, in die sich die Hofbäume und die weiteren Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken mit Gehölzen 2. Wuchsordnung als identitätsstiftende Substrukturen einfügen.

Im Jahr der Pflanzung ist die Fertigstellungspflege, in den beiden darauffolgenden Jahren ist die Entwicklungspflege durchzuführen.

## 5.3 Schutz von Natur und Landschaft

Für nähere Informationen hierzu und zu den Ausgleichsflächen wird auf den parallel erstellten Umweltbericht verwiesen.

## 6. Flächenbilanz

ca.-Angaben in m<sup>2</sup>

WA-Fläche	21.700
Straßen und Wege	3.700
priv. Grün (Ortsrand)	700
öff. und straßenbegleitendes Grün	1.845
Summe	27.945

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schmittergruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Zu Löschzwecken werden im Baugebiet ausreichende Hydranten vorgesehen.

### 7.2 Niederschlagswasser

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis notwendig, wenn sie nicht der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Eine entsprechende Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) anzuwenden.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"). Im geplanten Tiefenbereich der Sickerschächte ist entsprechend der vorliegenden baugrundtechni-

schen Bewertung des Bodens nicht mit relevanten Grundwasserständen zu rechnen.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlußschächte in den Grundstücken und Hausanschlußleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

7.3 Sparten

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die LEW gewährleistet. Die Anlagen zur Telekommunikation werden voraussichtlich von der Telekom erstellt.

**8. Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde Westendorf zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

**9. Immissionsschutz**

Landwirtschaft

Es wird auf die Duldungspflicht bestimmter Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

Bahnlinie

In rund 70m Entfernung befindet sich die Bahnlinie Augsburg-Donauwörth, die aus lärmschutzfachlicher Sicht relevant ist.

In Sachen Lärmschutz wurde bereits ein Plangenehmigungsverfahren zur Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes im Bereich der Strecke 5300 Augsburg Hbf - Nördlingen, Abschnitt 3 - Ortsdurchfahrt Westendorf durchgeführt, das die Belange des hier gegenständlichen Bebauungsplanes mit berücksichtigt.

Maßnahmen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sind hierfür nicht erforderlich.

**10. Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung hat Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild, die sich durch entsprechende Maßnahmen (siehe Grünordnung und Umweltbericht) minimieren lassen.