
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen a.d.Donau

BEBAUUNGSPLAN

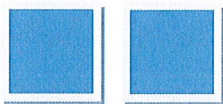
„St.-Anna-Platz“

GEMARKUNG FRAUENSTETTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 30.01.2023



BEHRE & PARTNER
Architekten

Planung+Projektsteuerung
Agnes-Wyssach-Straße 14
87437 Kempten (Allgäu)

Telefon (0831) 565 94 23
Telefax (0831) 565 94 76
E-Mail: info@behre-partner.de

Inhaber:
Dipl.-Ing. Lutz-Holger Behre
Architekt u. Stadtplaner ByAK
staatl. anerk. Energieberater

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, Grenzabstände	6
4.	Gestaltungsfestsetzungen	6
5.	Garagen, überdachte Stellplätze (Caports), Stellplätze und Nebenanlagen	7
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
8.	Geländeveränderungen	8
9.	Bodenschutz und Grünordnung	8
10.	Immissionsschutz	9
11.	Gewässerschutz	10
12.	Bußgeldvorschrift	10
13.	Inkrafttreten	11
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1.	Pflanzliste – Gehölzarten und Qualitäten	12
2.	Entwässerung, Versickerung	12
3.	Niederschlagswasser	13
4.	Immissionsschutz	14
5.	Denkmalschutz	15
6.	Brandschutz	16
7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „St.-Anna-Platz“ in Frauenstetten

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „St.-Anna-Platz“ in Frauenstetten in der Gemeinde Buttenwiesen gilt der vom Büro Behre & Partner Architekten, Kempten (Allgäu), ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2023. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Räumlicher Geltungsbereich, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:500 in der Fassung vom 30.01.2023
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.01.2023

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 30.01.2023

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sind Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (siehe § 13 a BauNVO), gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4 Dörfliche Wohngebiete (MDW)

Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird als dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.

1.5 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude und entsprechenden Nutzgärten,
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

1.6 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA und MDW auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 von Hundert überschritten werden. (gemäß §19 Absatz 4, Nrn.1 bis 3 BauNVO).

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Typ WA und MWD

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

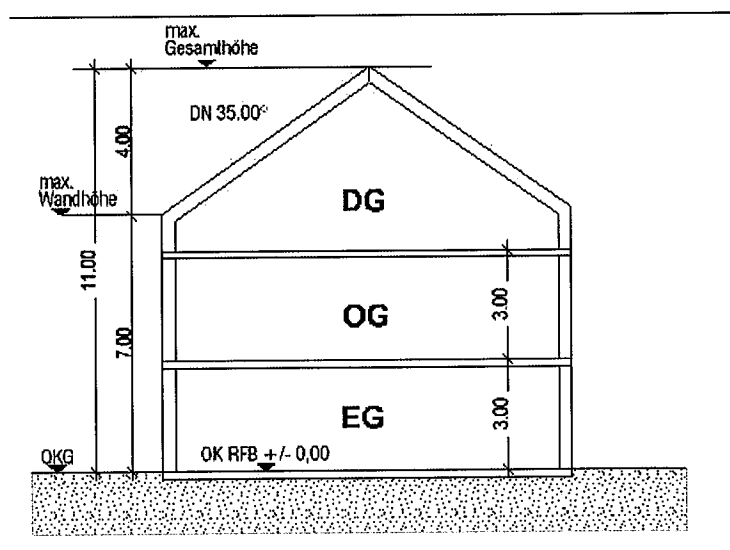
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Typ WA und MDW

- Wandhöhe (traufseitig): WH max. 7,0 m
- Gesamthöhe: GH max. 11,0 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Systemschnitt Gebäude mit Satteldach

2.4 Bezugspunkte für die Höhe der Hauptgebäude

Bezugspunkt für die Höhe Hauptgebäude ist die Höhe der Straßengrenze (gemessen mittig zwischen den Grundstücks-Grenzen des jeweiligen Baufeld/Parzelle).

Die Höhe der Hauptgebäude wird festgesetzt mit Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB des EG darf maximal 0,30 m über dem beschriebenen Bezugspunkt liegen.

Die Wandhöhe (WH), wird gemessen ab OK RFB bis Schnittpunkt der Außenseite Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Gesamthöhe (GH) wird gemessen ab OK RFB bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Alle Höhenangaben sind in der Planung in Meter über Normal Null (m.ü.N.N) anzugeben.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Sichtdreiecke

„Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.“

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen, Dachneigungen, Giebelrichtungen

Bei Hauptgebäuden sind ausnahmslos Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 35° zulässig.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Giebelrichtungen sind einzuhalten.

Es müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Dachvorsprünge sind bei Dächern von Hauptgebäuden auf maximal 50 cm festgesetzt.

Dachaufbauten dürfen je Dachseite max. 60% der Dachlänge des Hauptbaukörpers betragen.

Quergiebel sind zulässig mit Maximaler Firsthöhe von 10,30 m und Wandhöhe von 7,00 m. Die Breite der Quergiebel darf maximal 50% der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind neben Sattel- und Walmdächern auch flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5 Grad zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind nicht zulässig. Zulässige Materialien für die Fassaden sind Putz, Holz und Stein. Ausnahmsweise sind im MDW nichtreflektierende Metallfassaden zulässig.

Die Dacheindeckung hat in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Metall-, Kunststoff- und Foliendacheindeckung sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen.

Wintergärten und kleinere Anbauten wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen dürfen in Glas bzw. transluzentem Material errichtet werden.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur Erschließungsstraße eine Höhe von 0,9 m über Oberkante der Straßengrenze nicht überschreiten.

Maschendrahtzaun zur Straßenseite ist unzulässig.

Sockel dürfen nicht errichtet werden.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

5.1 Lage von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es muss ein Mindestabstand von 3,0 m zum Straßenrand der öffentlichen Erschließungsstraße eingehalten werden.

5.2 Tiefgaragen sind zulässig.

5.3 Anzahl von Stellplätzen

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauraum ist kein Stellplatz.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

In den Gebieten WA und MDW sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichnung.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das veränderte Gelände ist als schiefe Ebene herzustellen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgängen) zulässig. Im Anschluss (max. 1 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendige Geländeänderung ist das festgesetzte Gelände wieder maßgeblich. Dieser Höhenunterschied kann mit einer Abtreppe oder Mauer zur Abfangung mit einer Höhe von max. 1 m überbrückt werden.

Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Aufschüttungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen bei angehobenem Erdgeschossfußboden zulässig.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Stauraum

Parkflächen sind mit fugenreichem Belag zu gestalten. Stellplätze sowie Zufahrten und der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind wasserdurchlässig anzulegen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher vorzugsweise aus der Pflanzliste „Gehölzarten und Qualitäten“ in den festgesetzten Grünflächen zu verwenden.

- Pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist jeweils mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste in den Grünflächen zu pflanzen.
- Auf der jeweiligen Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste 1 festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen, Stauden und andere).

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Lärmschutzfestsetzung Verkehr

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzfestsetzung mit folgenden Inhalt:

- Die Grundrisse der Gebäude direkt an der Ortsdurchgangsstraße „Am Zusamtal“ sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Straße hin orientiert werden.
- Alle Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster von Aufenthaltsräumen in Richtung Süden und Westen zur Straße des Gebäudes, sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der gültigen DIN 4190 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der von der Straße abgewandten Fassade des Gebäudes bestehen.

10.2 Lärmschutzfestsetzung für Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 55 db(A), gemessen in 3 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

10.3 Lärmschutzfestsetzung für Veranstaltungen

Im Bereich des öffentlichen Platzes sind Lärmimmissionen bis max. 5 Veranstaltungen pro Jahr zulässig.

11. GEWÄSSERSCHUTZ

11.1 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

11.2 Schutz vor Grundwasser

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich).

11.3 Oberflächenwasser

Die Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

12. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

13. INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt am 03.02.2023

Gemeinde Buttenwiesen

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Malus domestica, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birkenbaum)
- Prunus avium, in Sorten (Vogel-Kirsche)
- Prunus cerasus, in Sorten (Sauerkirsche)
- Prunus domestica, in Sorten (Zwetschge)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzabstand: 1,5 m

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhl. Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewöhl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Gewöhl. Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Salix capraea (Sal-Weide)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

2. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

2.1 Entwässerung

Vorhanden ist ein Trennsystems. Das Schmutzwasser kann an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Buttenwiesen angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt und die Einleitmengen sind mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden und muss separat vom Erschließungsträger abgeleitet bzw. versickert werden.

2.2 Versickerung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern sofern dies der Untergrund zulässt. Die fachlichen Anforderungen für die Versickerung sind z.Zt. noch in dem DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z.B. Zisternen) vorzusehen. Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den nächsten gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Die Drosselmenge – quantitative Bewertung – erfolgt nach dem DWA Merkblatt M 153.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind 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.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen

zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3.3 Grundwasser

Es wird auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen, der nach Angabe vom Bodengutachter bei rd. 1,0 – 1,5 m je nach Bodenprofil unter Geländeoberfläche liegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Zsamen beeinflusst wird. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern und 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.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

3.4 Oberflächenwasserabfluss

Aufgrund der hier vorliegenden Hanglage ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferes Grundstück nicht zum Nachteil eines höheren liegenden Grundstücks behindert werden darf. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Im Planungsbereich sind Immissionen aus nachbarschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung dauerhaft entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

4.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige/wasserrecht/index.htm>

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage aufgrund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4.3 Straßenverkehr

Von der angrenzenden Staatsstraße St. 2027 wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

4.4 Sonstiges

Die Immissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.“

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

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.

5.2 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.

5.3 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.

6. BRANDSCHUTZ

6.1 Zufahrten

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Juli 1998 - (AllMBI Nr. 25/1998) herzustellen.

6.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Unterflurhydranten DN 80 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstige Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

7.3 Bodenbeschaffenheit

Ein Bodengutachten liegt vor.