
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Neumünster - Kennedygasse“

OT Neumünster

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 24.10.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19023

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner, M.Sc. / Patricia Goj, Dipl.Ing.

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern.....	7
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Grünordnung	8
§ 9 Immissionsschutz	9
§ 10 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2. Niederschlagswasser	12
3. Immissionsschutz	13
4. Denkmalschutz.....	13
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), sowie der Art. 23 und 81 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Neumünster - Kennedygasse“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neumünster - Kennedygasse“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung (M 1: 1.000) in der Fassung vom 24.10.2019 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.10.2019 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 24.10.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - c) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen,
 - f) Gartenbaubetriebe,
 - g) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

2. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit II darf das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal + 0,60 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
5. Bei Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).
6. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Attika.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
3. Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).

- (2) Garagen (einschl. Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- (3) Bei Einzelhäusern sind je Wohnung mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdächer) bis max. 45° und Flachdächer bis max. 5°.
2. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines max. 0,2 m hohen Sockels) über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.
2. Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.
3. Nicht zulässig sind Maschendrahtefriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
4. Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

§ 6 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB

- (1) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zulässig.
- (2) Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler als 1:3 sein.
- (3) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht zum Straßenraum oder zur freien Landschaft errichtet werden.
- (4) Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis zur OK FFB EG zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
2. Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
3. Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

(2) Grundstücksbegrünung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.
2. Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.1a und Pkt. 1.1b) zu verwenden.

(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der Fläche P1 ist eine 3-reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind in gruppenweiser und lockerer Anordnung vorzunehmen. Das Pflanzraster der Sträucher muss 1,5 m x 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Lauflänge der Fläche P1 betragen.
2. Innerhalb der Flächen P2 eine 2-reihige Strauchpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind in gruppenweiser und lockerer Anordnung vorzunehmen. Das Pflanzraster der Sträucher muss 1,5 m x 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Lauflänge der Flächen P2 betragen. Zudem sind gem. Planzeichnung heimische Laubbäume II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume haben zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwandweg (Fl.Nr. 139) einen Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten.
3. Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.1b und Pkt. 1.2) zu verwenden.

Hinweis: Die Baumpflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges (Fl.Nr. 139) sind so zu pflegen, dass sie keinen negativen Einfluss auf die Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Anwandweges haben (Durchführung einer regelmäßigen Pflege und Entfernung von Totholz und Zuschnitt).

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind, mit Ausnahme von Tannen, nicht zugelassen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die Mindestanzahl der Baumpflanzungen ist jedoch zwingend beizubehalten.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Technischen Anlagen (Luftwärmepumpen)

1. Die Errichtung von technischen Anlagen (Luftwärmepumpen) ist nur zulässig, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:
 - a) In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
 - b) Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
 - c) Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

(2) Verkehr (Kreisstraße Kr A 20)

1. Bei Neuschaffung und bei der Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind entlang der Kreisstraße (Kr A 20) in einem Abstand von 20 m die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die von der Kreisstraße (Kr A 20) abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

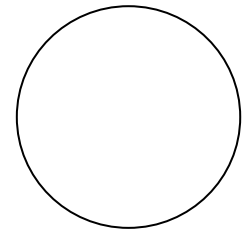
§ 10 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan „Neumünster - Kennedygasse“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neumünster - Kennedygasse“ wird die derzeit noch rechtskräftige Ortsabrundungssatzung „An der Kennedygasse“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 28.03.1995) aufgehoben.
- (3) Ausgefertigt
Altenmünster, den __.__.2019

.....

Bernhard Walter
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

* *Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind.*

1.1 Bäume der II. Ordnung

(a) Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

(b) Bäume auf Baugrundstück:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana* * (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus** (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

1.2 Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus mas* (Kornelkirsch)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* * (Holunder)
- *Viburnum opulus* * (Gewöhnlicher Schneeball)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 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.

2.2 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).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung des Plangebietes kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem Starkregenereignis schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Beachtung des Merkblattes DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ wird empfohlen.

2.4 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare 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, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Verkehr

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der Kr A 20 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 Grundstückes 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 BayDSchG:

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.

5. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

5.1 **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.

5.2 **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.