

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET – VIOLAUER WEG“ mit reduzierten Immissionen

VORENTWURF


SATZUNG

Fassung vom 12.07.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Violauer Weg“

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 Bebauungsplans „Gewerbegebiet Violauer Weg“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 12.07.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A), den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 12.07.2018.
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 12.07.2018.

Beigefügt ist die

- Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 12.07.2018.
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 25.07.2018, 5977.2.0/2018-RK, Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster

A PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRESVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

Der in der Planzeichnung mit GE_{red} gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)).

Folgende Maximalwerte sind zulässig:

GRZ max. 0,8

GFZ max. 1,6

WH max. 6,0 m

GH max. 10,0 m

- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses der Gebäude. Diese darf max. +/- 0,5 m vom Mittel der Oberkante des vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländes abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

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

Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

- 2.3 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) um max. 2,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Es ist die abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zu den privaten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachform

Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig:

- Geneigte Dächer
- Flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei den folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| ▪ Geneigte Dächer, außer Pultdächer | zwischen 6 und 38 Grad |
| ▪ Pultdächer | zwischen 5 und 15 Grad |
| ▪ Flache und flachgeneigte Dächer | zwischen 0 und 5 Grad |

4.2 Farbdefinition Dacheindeckung und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen sowie von an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dürfen je Anlage 20% der Fassadenfläche der Gebäudeseite, an der die Werbeanlage angebracht wird, nicht überschreiten. Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

4.4 **Aufschüttungen, Abgrabungen**

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zulässig.

4.5 **Einfriedungen**

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind zum Ortsrand hin zu hinterpflanzen.

Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,2 m in Bezug auf die OK Fahrbahn der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

4.6 **Versorgungsanlagen**

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

5 **VERKEHR – ERSCHLIESSUNG**

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke der Gewerbegebietsflächen sind ausschließlich von der Eichholzstraße aus zugelassen.

6 **ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

6.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

6.2 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, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen mit einem von der jeweiligen Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen und Drosselabfluss vorzusehen. Der gedrosselte Abfluss zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal $3,0\text{l/s} \cdot 1000\text{m}^2$ betragen. Dies würde im Falle einer beispielhaften undurchlässigen Grundstücksfläche von 5.000 m^2 ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 100 m^3 bei einem Drosselabfluss von 15 l/s bedeuten.

Grundlage für die Bemessung der jeweiligen Rückhaltevolumen ist dabei das DWA-Arbeitsblatt A117 – „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Es ist in jedem

Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück dafür zu sorgen, dass eine direkte (ungedrosselte) Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird. Verschmutztes Niederschlagswasser (Bewertung gem. DWA-Merkblatt M153 – „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) darf unter keinen Umständen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Oberflächengestaltung

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Gehölzarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu entnehmen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

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.

7.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen herzustellen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind zudem Bäume II. Ordnung gem. der Planzeichnung und gem. der Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

7.4 Private Grundstücksflächen

Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der I. oder II. Ordnung gem. der Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu pflanzen.

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

7.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gem. der Artenliste (Pkt. E „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“) in gruppenweiser Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60 % der Lauflänge der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Es ist eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern der standortheimischen Vegetation zu erstellen; Formhecken sind nicht zulässig. Die Gehölze sind versetzt im Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Pflanzgruppen zu erfolgen. Die Länge der Pflanzgruppen hat 10 bis 25 m und der Abstand der Pflanzgruppen untereinander 5 bis 15 m zu betragen.

Zusätzlich ist in einem Abstand von max. 30 m jeweils ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Artenliste (Pkt. E1 unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) einzubringen.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Westen über die gesamte Breite als flacher Abflusssdamm auszubilden. In Mitten der Fläche muss der Abflusssdamm eine Höhe von 30 cm oberhalb OK Gelände erreichen. Der Abflusssdamm ist in seinem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Violauer Weg“ sind als Flächen für den Ausgleich 3.852 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird von Teilflächen der Fl.Nr. 526 und 527 der Gmkg. Altenmünster abgebucht und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Für die Ausgleichsfläche ist die im Ökokonto vorgesehene Pflege zu gewährleisten.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

- 9.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tab.: Emissionskontingent tags und nachts in dB(A):

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche 1 (TF 1)	4.457,5 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
Teilfläche 2 (TF 2)	2.700,8 m ²	59 dB(A)	44 dB(A)

- 9.2 Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Tab.: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht ($L_{EK,zus}$):

	Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 4395402,0 Y: 5369984,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)	Zusatzkontingent [in dB(A)]	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	48,0° / 95°	11	11

- 9.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.
- 9.4 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 9.5 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- 9.6 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 9.7 Im Bebauungsplangebiet GRed dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
- 9.8 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Hinweise:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Altenmünster, Rathausplatz 1, Zimmer 102 an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

10 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

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

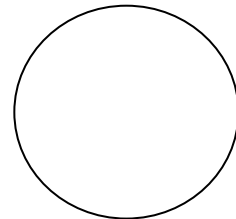
11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Violauer Weg“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE

E 1 Gehölzarten und -qualitäten – Artenliste

Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

Arten wie:

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

Arten wie:

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)

E 2 Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsver-

hältnisses 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 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

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

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

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

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässer-schädliche Nutzungen stattfinden.

E 4 Regenwasserkanäle

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine Regenwasserkanalisation in einen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeindegebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung,
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche,
- Regenwasserzisterne mit Überlauf.

E 5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

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

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

Es wird empfohlen das Merkblatt 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“ zu beachten.

E 6 Wasserrecht

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

Sofern bei der Umsetzung von Einzelbauvorhaben durch zu Tage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden sollten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

E 7 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. 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.

Es kann 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.

E 8 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsge-

mäßig genutzten Flächen, die bedingt durch Erntearbeiten und Stallarbeiten in regelmäßigen (auch täglich) Abständen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch nach 22 Uhr verursachen können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

E 9 Abwehrenden Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

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.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.