

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER

---



## BEBAUUNGSPLAN

„BRUNNWIESFELD IV“

MIT

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BRUNNWIESENFELD“

## SATZUNG


Fassung vom 23.07.2015

---

### 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://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 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 „Brunnwiesfeld IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesefeld“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2015, der aus der Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000 – A1) und dem Teilräumlichen Geltungsbereichen 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500 – A2), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), den Verfahrensvermerken (C) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) besteht.

### **A PLANZEICHNUNG**

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

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld IV“ mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ ersetzen innerhalb des Überschneidungsbereiches beider Bebauungspläne die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnwiesfeld“ voll inhaltlich.

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die in der Planzeichnung als WA (WA 1 und WA 2) gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sammelunterkünfte.

#### Hinweis zu Beherbergungsbetrieben:

*Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Apartments gehört nicht dazu.*

#### Hinweis zu Sammelunterkünften:

*In der Rechtsprechung ist nicht eindeutig definiert, ob es sich bei Sammelunterkünften um eine besondere Form des Wohnens oder eine Anlage für soziale Zwecke handelt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden Sammelunterkünfte daher gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gesondert ausgeschlossen.*

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

WA 1: GRZ max. 0,3

WA 2: GRZ max. 0,4

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

WA 1:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

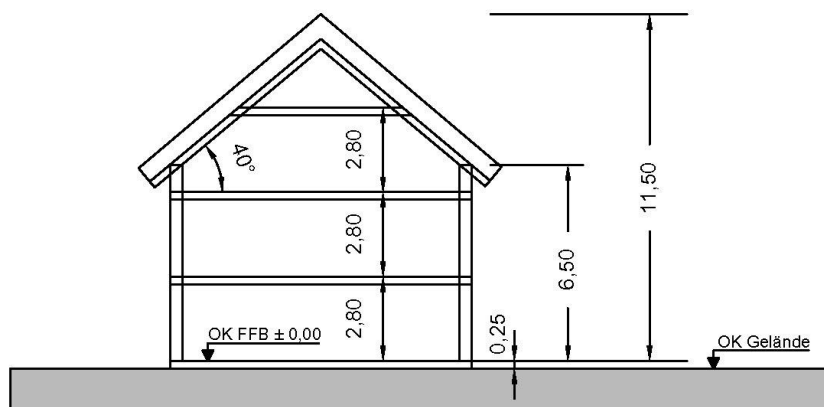
WA 2:

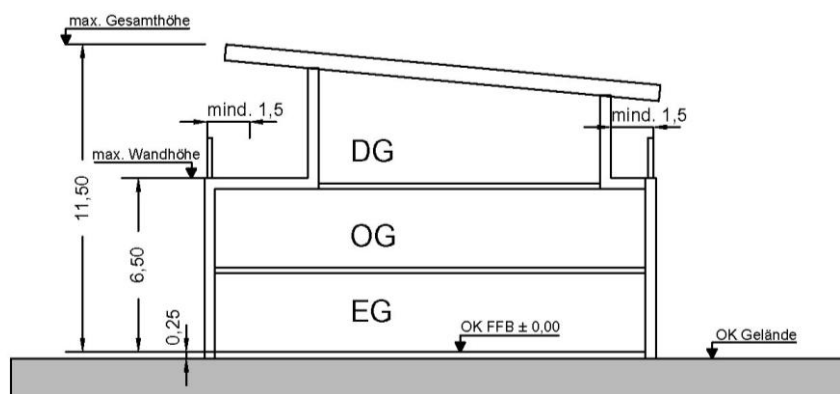
- Geschosse: III (II+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 11,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III (II+D) muss sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Wird das Gebäude mit Pultdach ausgeführt, so ist das dritte Geschoss zum unteren zweiten Geschoss mind. 1,5 m zurückversetzt herzustellen.

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschoßversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschosses.





### 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gesamthöhe (OK GH) des Hauptgebäudes. Die OK GH des Hauptgebäudes wird in m ü. NN in der nachfolgenden Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis max. +/- 0,45 m sind zulässig.

WA	Grundstück Nr.	m ü. NN	WA	Grundstück Nr.	m ü. NN
WA 1	1	459,90	WA 1	13	457,80
WA 1	2	459,70	WA 1	14	457,15
WA 1	3	458,30	WA 1	15	457,00
WA 1	4	457,05	WA 1	16	457,00
WA 1	5	456,20	WA 1	17	457,85
WA 1	6	455,30	WA 1	18	457,25
WA 1	7	459,30	WA 1	19	456,60
WA 1	8	459,30	WA 1	20	455,20
WA 1	9	458,50	WA 2	21	457,35
WA 1	10	458,50	WA 2	22	457,35
WA 1	11	458,35	WA 2	23	457,55
WA 1	12	458,00			

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.

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

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

**3.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

#### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

---

- 4.1 Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Im WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.
- 4.3 Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.

#### **5 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

---

- 5.1 Im WA 1 sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Im WA 2 sind bei Einzel- (Einfamilienhaus) und Doppelhäusern je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

Bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten) sind je Wohneinheit

- mit einer Größe von bis zu 60 m<sup>2</sup> mind. 1 Stellplatz,
- mit einer Größe von mehr als 60 m<sup>2</sup> und weniger als 90 m<sup>2</sup> mind. 1,5 Stellplätze und
- mit einer Größe von mehr als 90 m<sup>2</sup> mind. 2 Stellplätze bereitzustellen.

- 5.3 Vor Garagen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Der Stauraum kann zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

#### **6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

##### **6.1 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

##### **6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

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

### **6.3 Dächer, Dachaufbauten**

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdächer) von 10° - 45° und Flachdächer von 0° - 5°.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge 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).

### **6.4 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines Sockels) über OK Fahrbahn der jeweiligen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendraht Einfriedungen muss ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

### **6.5 Versorgungsanlagen**

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

## **7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

**7.1** Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zugelassen.

**7.2** Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler sein als 1:3. Böschungen an den Gebäuden sind bis max. OK RFB EG zulässig.

**7.3** Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht in den Straßenraum oder in die freie Landschaft wirken. Stützmauern entlang der Grenzen sind nicht zulässig, ausgenommen im Bereich des Stauraumes vor der Garage.

## **8 VERKEHR**

---

### **8.1 Erschließung**

Zufahrten auf die privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich von den geplanten Erschließungsstraßen aus zugelassen. Sonstige unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Kreisstraße (Kr A 21) sind nicht zulässig.

### **8.2 Sichtdreieck**

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kr A 21) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 21 – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

## **9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

### **9.1 Versiegelung**

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

Im Bereich der privaten Grundstücke ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Unbelastetes Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden.

### **9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden. Nadelgehölze – mit Ausnahme von Tannen – sind nicht zulässig.

### **9.3 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen herzustellen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind zudem Bäume II. Ordnung als hochstämmige Solitärbäume gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis um bis zu 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

### **9.4 Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung), die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind Bäume II. Ordnung gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.



Zudem sind Sträucher gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die private Grünfläche ist über die gesamte Breite von 6,0 m als flache Abflussmulde auszubilden. In Mitten der Grünfläche soll die Abflussmulde eine Tiefe von 30 cm unterhalb OK Gelände erreichen. Die private Grünfläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Abflussmulde ist in ihrem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

#### **9.5 Private Grundstücksflächen**

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind im Rahmen der Straßenbegleitung straßenraumwirksame Bäume II. Ordnung als Hochstamm gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

Insgesamt ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen.

Die Pflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen ist hier anrechenbar.

### **10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Brunnwiesfeld IV“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 5.038 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531; Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Es sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Uferabsenkung außerhalb des Wurzelbereichs der vorhandenen Gehölze maximal bis über Mittelwasserniveau zur Förderung einer eigendynamischen Entwicklung und Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,
- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden entlang der Baiershofer Straße (Kr A 21) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert  $C_{tr}$  für Straßenverkehrslärm gem. DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

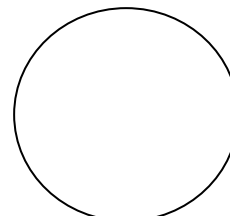
Beim Neubau und bei der Änderung von Gebäuden sind Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und zum Lüften notwendige Fenster zu Ruheräume an die von der Baiershofer Straße (Kr A 21) abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

## 12 INKRAFTTRETEN

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

Altenmünster, den .....

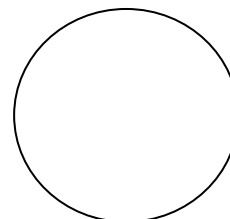
.....  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt am .....

.....  
Bernhard Walter  
Erster Bürgermeister



Siegel

## Planverfasser

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & 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: Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL  
Patricia Goj, Dipl. Ing. Raum- und Stadtplanung

.....  
Dipl.-Ing. Werner Dehm  
Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### E 1 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

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

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

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

#### **Bäume der II. Ordnung**

##### Bäume auf öffentlichen Flächen:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

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

##### Bäume auf den Baugrundstücken:

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

#### **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)

### 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 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 für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **E 3 Versiegelung**

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **E 4 Niederschlagswasserbehandlung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die 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 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.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

#### **E 5 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 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.

#### **E 6 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).

#### **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.

#### **E 8 Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### **E 9 Unterirdische Versorgungsleitung (LEW)**

Am südlichen in östlichen Rande des Geltungsbereiches verläuft die 20-kV-Kabelleitung der LEW mit der Bezeichnung „Z1MM2“. Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

#### **E 10 Abwehrender Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.