
GEMEINDE WALTENHOFEN



Landkreis Oberallgäu

VORHABENBEZOGENE 2. ÄNDERUNG UND ER- WEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Lässer“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Auftraggeber: Lässer GmbH

Fassung vom 04.04.2022

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: 17093

Bearbeitung: CN/WD

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2.....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 6 Geländegestaltung.....	6
§ 7 Grünordnung	7
§ 8 Anlagen für Sonnenenergie	7
§ 9 Werbeanlagen	8
§ 10 Oberflächenversiegelung.....	8
§ 11 Abgrabungen und Aufschüttungen	8
§ 12 Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 13 Immissionsschutz	10
§ 14 InKraftTreten.....	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2. Niederschlagswasser	12
3. Wärmepumpen-Systeme.....	13
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
5. Denkmalschutz.....	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

vorhabenbezogener 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lässer“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 04.04.2022 mit:

- Planzeichnung, M 1 : 1.000
- Ausgleichsflächen (ohne Maßstab)
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.04.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Vorhabenplan in der Fassung vom 10.12.2021

D) Erschließungsplan in der Fassung vom 04.04.2022

Beigefügt sind:

- E) Begründung mit F) Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2022
- Schalltechnisches Gutachten, Aukustikbüro, vom 04.11.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BEDINGTE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 2 NR. 2

Das Baurecht für die überbaubare Grundstücksfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2. Änderung und Erweiterung „Lässer“ tritt dann in Kraft, sobald der Kiesabbau auf dieser Fläche umfassend abgeschlossen ist.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe des Tiefbaus inklusiv dazugehörige Lagerhäuser, Lagerplätze für Tätigkeiten des Erdbaus, Landschafts- und Wegebau, Kanalarbeiten, Transportwesen, Flächengestaltungen, Schüttgüter sowie Recycling von Abbruch- und Abfallstoffen jeglicher Art
2. Für das Tätigkeitsprofil zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

(4) Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Folgende Maximalwerte sind zulässig:
 - GRZ 0,8

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

Die Gesamthöhe (GH) wird auf max. 744,5 m ü. NHN und die Wandhöhe (WH) auf max. 742,5 m ü. NHN festgesetzt.

Die Gesamthöhe wird gemessen am obersten Punkt der Dachhaut (First siehe VEP). Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

(3) Untergeordnete Bauteile in Form von technischen Anlagen, z.B. Kamine, Antennen, Lüftungsanlagen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) um 3,0 m überschreiten.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

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

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Bei den Gebäuden im Planbereich GE sind Satteldächer zulässig
2. Die Dächer müssen eine Dachneigung von 5° bis 15° aufweisen.

3. Im gesamten Planbereich sind Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben), Widerkehre, Zwerchgiebel und ähnliches unzulässig.
4. Im Baugebiet sind Dacheindeckungen mit der Farbe rot, rotbraun oder grau auszuführen.
5. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

(2) Einfriedungen

1. Einfriedungen in Form von Mauern und Sockeln (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.) sind nicht zulässig. Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Abstand von 10 cm über den Boden einhalten. Zäune sind als Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen.
2. Einfriedungen können auch aus Hecken (Pflanzauswahl siehe Pflanzenfiste § 9) ausgebildet werden.

§ 6 GELÄNDEGESTALTUNG

Geländestützmauern sind unzulässig. Böschungen sind max. mit Winkelverhältnis 1:1 (45 Grad) herzustellen. Die Böschungen sind gemäß §7 Grünordnung zu begrünen.

Alle entfestigten Schichten unter den Fundamenten sind vollkommen durch Magerbeton auszutauschen.

Die Gründungssohlen sind nach dem Freilegen umgehend durch eine zumindest 10 cm starke Magerbetonschutzschicht zu versiegeln, sofern nicht kurzfristig der Konstruktionsbeton eingeführt wird.

Im Endzustand sind Böschungen auf 30° (1:1,5) abzuflachen. Sollten keine ausreichenden Platzverhältnisse vorhanden sein, dann sind die umliegenden Böschungen mittels Drahtschotterkörben (Gabionen) oder Wasserbausteine zu sichern.

Die erste Reihe der Gabionen ist in Magerbeton mit 5° zum Hang geneigt zu versetzen. Zudem ist nach jedem Meter Drahtschotterkasten ein Versatz von 10 cm zum Hang vorgesehen.

Sofern wasserbausteine vorgesehen werden, sollte eine Neigung von 70° nicht überschritten werden.

Die Verbaumaßnahmen sind durch erdstatische Berechnungen nachzuweisen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

(1) Die Biotope 8327-0249-001 sowie 8327-0249-003 sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Gehölze im Bereich des Retentionsbeckens sowie entlang der Zuwegung sind ebenfalls zu sichern und zu erhalten.

(2) Festsetzungen gemäß Planzeichen 'Böschungen':

Die Böschungen sind mit einer Ansaat mit autochthonem Magerrasensaatgut der Fa. Rieger-Hofman oder vergleichbarer Qualität durchzuführen.

(3) Festsetzungen gemäß Planzeichen 'Wälle': Es sind die Wälle wie folgt zu begrünen:

1. Sträucher in 2 Reihen, versetzt zueinander, gem. Artenliste, mittlerer Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Grenzabstand Stammmittelpunkt mind. 2 m. Sträucher sind in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Pflanzen zu setzen.
2. Bei Wällen mit weniger als 5 m Breite sind Sträucher einreihig zu pflanzen.
3. Die Anzahl der Sträucher laut Planzeichnung ist einzuhalten. Der Standort der Sträucher kann geringfügig abweichen.

(4) Anpflanzen von Bäumen

1. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 8 ANLAGEN FÜR SONNENENERGIE

Auf den gesamten Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zulässig.

§ 9 WERBEANLAGEN

In der Anbauverbotszone und in der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 10 OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Abstellflächen, Stellplätze und Zufahrten für Fahrzeuge, Geräte, Baustoffen und Maschinen sind so auszuführen, dass es wasserwirtschaftlich unbedenklich ist.

§ 11 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die notwendigen Abgrabungen, einschließlich möglichen Kiesabbaus sind zulässig (siehe Erschließungsplan). Ebenfalls sind Auffüllungen für die Wälle zum Sicht- und Blendschutz auf der West- und Südseite zulässig.

§ 12 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 7.156 m² bereitzustellen. Diese finden auf internen sowie externen Ausgleichsflächen statt. Bei sämtlichen Gehölzpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

(1) Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (1.539 m²):

1. Der östliche Randstreifen der Ausgleichsfläche A1 auf Fl. Nr. 884/3, Gem. Waltenhofen, der westlich an das Biotop 8327-0249-001 angrenzt, ist als Magerrasen anzulegen (Qualität: Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Dieser ist ein bis zweimal pro Jahr zu mähen, ohne Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel. Das Mähgut ist zu entfernen. Ausschließlich autochthones Saatgut ist zu verwenden.
2. Die Ausgleichsfläche A2 im Süden des Plangebietes ist mit Magerrasen und mit mindestens 8 heimischen, standortgerechten Laubbäumen laut Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standorte können von der Darstellung in der Planzeichnung geringfügig (max. 10 m) abweichen. Die festgesetzte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Die Mindest-Pflanzgröße des Stammumfangs beträgt 12-14 cm.

Die Ausgleichsmaßnahme ist erst dann herzustellen, wenn der unter § 1 der textlichen Festsetzungen genannte Abbauzustand erreicht ist und vor Baubeginn der Halle.

3. Die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Ausgleichsfläche im Norden des Planungsgebiets ist flächengleich (657 m²) auf die als Ausgleichsfläche gekennzeichnete Fläche im Süden des Planungsgebiets zu verlagern. Vorhandene Bäume sind im Frühjahr oder Herbst zu verpflanzen und dauerhaft in ihrem Wuchs zu fördern.
4. Die Gehölze sind umgehend zu ersetzen, sollte die Verpflanzungsaktion nicht erfolgreich sein und die Gehölze eingehen.

(2) Externe Ausgleichsmaßnahmen:

1. Der Ausgleich ist auf den Flurnummern 195 und 192/2 (Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Waltenhofen) sowie auf der Flurnummer 1309 (Gemeinde Dietmannsried, Gemarkung Schrattenbach) zu erbringen. Die Zuordnung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB.

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

Die umzusetzenden Maßnahmen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung C. Das Grünland kann weiter als Weidefläche genutzt werden oder alternativ durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unterhalten werden. Bei Weidenutzung ist durch Verbiss-/ Stammschutz sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen.

Es ist ein dauerhafter Unterhalt der Streuobstwiese zur Bestandssicherung sicherzustellen. Ausgefallene Einzelbäume sind durch gleiche Art und Qualität zu ersetzen.

2. Auf Flur-Nr. 195, Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Waltenhofen (1.387 m²), ist eine Streuobstwiese (15 Stück, jeweils in lockeren Gruppierungen von jeweils 3 bis 4 Stück) zu pflanzen, Mittlerer Pflanzabstand 5 m.
3. Auf der ausgewiesenen Teilfläche auf der Flur-Nr. 192/2 (1.232 m²), Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Waltenhofen, sind 20 Obstbäume in lockeren Reihen zu pflanzen. Mittlerer Reihen- und Pflanzabstand 5 m.

4. Auf der Teilfläche der Flur-Nr. 1309, Gemeinde Dietmannsried, Gemarkung Schrattenbach (2.998 m²), sind an südwestlichen Grundstücksgrenze (Straßen- seite) in einer Breite von 5 m eine wärmeliebender Saum (Saatugut-Qualität: Rieger-Hofmann oder vergleichbar) sowie im Anschluss in einer Breite von 6 m Strauchreihen zu pflanzen, in 3 Reihen, versetzt zueinander, gem. Artenliste, mittlerer Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind Laubbäume (Stammumfang (StU) 12-14 cm) zu pflanzen, Grenzabstand 5 m, Einzelstand (Pflanzabstand 5 m) oder in Gruppen zu je 3 Bäumen (mittlerer Pflanzabstand 3 m). Die Gehölze sind in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren zu setzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und zu schützen. Ausgefallene Exemplare sind umgehend zu ersetzen.

Die Restfläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen (Saatugut-Qualität: Rieger-Hofmann oder vergleichbar) und durch ein- bis jährige Mahd sowie bei vollständigem

Verzicht von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

5. Alle Ausgleichsflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Düngung und chemischer Pflanzenschutz dürfen nicht zum Einsatz kommen.

§ 13 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Der 85 m lange nördliche Teil der Westseite der Halle muss geschlossen ausgeführt werden. Der restliche 15 m lange südliche Teil der Westseite der Halle kann offenbleiben (Nutzung als Zufahrt).
- (2) Das Dach der Halle muss zur Bedämpfung unterseitig absorbierend ausgeführt werden (z.B. gelochtes Trapezblech mit Mineralwolle hinterlegt).
- (3) An der südlichen Zufahrt sind zwei mindestens 4,0 m hohe Wälle über eine Länge von 50 m (Wall in L-Form östlich der südlichen Zufahrt) und 85 m (Wall entlang der Bundesstraße westlich der südlichen Zufahrt) am natürlichen Gelände zu errichten.

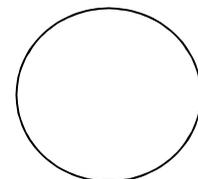
§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Lässer“ mit integriertem Grünordnungsplan" der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Lässer“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung (auf TF Fl. Nr. 884/2) vollständig ersetzt.

Ausgefertigt
Gemeinde Waltenhofen, den

.....
Eckard Harscher, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Pflanzenliste (es sind ausschließlich **heimische Gehölze** zu verwenden)
(Pflanzennamen *bot./ dt.*):

a) Bäume

- *Acer platanoides* - *Spitz-Ahorn*
- *Acer pseudoplatanus* - *Berg-Ahorn*
- *Betula pendula* - *Hänge-Birke*
- *Carpinus betulus* - *Hainbuche*
- *Fagus sylvatica* - *Gemeine Buche*
- *Prunus avium* - *Vogel-Kirsche*
- *Quercus robur* - *Stiel-Eiche*
- *Salix caprea* – *Kätzchen-Weide*
- *Tilia cordata/platyphyllos* - *Linde*

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Es sind auch weitere autochthone Baumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

b) Obstbäume

- *Juglans regia*, *Walnuss*
- *Malus sylvestris* *Holzapfel*
- *Malus domestica*, in Sorten *Apfel*
- *Prunus avium*, in Sorten, *Vogel-Kirsche*
- *Prunus domestica*, in Sorten, *Zwetschge*
- *Pyrus communis*, in Sorten, *Birne*

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:

Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Es sind auch weitere regionaltypische Obstbaumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

c) Sträucher:

- *Acer campestre* - *Feld-Ahorn*
- *Amelanchier ovalis* - *Echte Felsenbirne*
- *Cornus mas* - *Kornellkirsche*
- *Cornus sanguinea* - *Roter Hartriegel*
- *Euonymus europaeus* - *Gew. Pfaffenhütchen*
- *Hippophae rhamnoides* – *Sanddorn* (weibliche und männliche pflanzen)

- Ligustrum vulgare – *Gew. Liguster*
- Rosa glauca – *Hecht-Rose*
- Viburnum lantana – *Wolliger Schneeball*
- Prunus spinosa - *Schlehdorn*
- Berberis vulgaris - *Berberitze*
- Rosa canina – *Hundsrose*
- Rosa pimpinellifolia – *Bibernellenrose*
- Rosa avensis - *Feld-Rose*
- Sambucus nigra – *Schwarzer Holunder*
- Crataegus - *Weißdorne*

Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität:
verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm,
Pflanzabstand 1,50 m, Pflanzung in versetzten Reihen

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen hat der Grundstückseigentümer artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den jeweiligen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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).

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

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

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 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.

Bei Eingriffen in der Nähe der Biotope ist die DIN 18920 zu beachten. Dabei ist bei Bodeneingriffen ein Mindestabstand von 1,5 zum Kronentraufbereich obligatorisch.

4.2 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.

5. DENKMALSCHUTZ

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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 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 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.