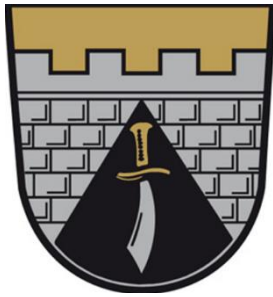


TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN  
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,  
F) TEXTLICHE HINWEISE

# BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "NORD- ÖSTLICH DER REIFERSBRUNNER STRASSE" MIT BEGRÜNDUNG



**MARKT MERING**  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Be-  
lange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den

27.07.2023



**Steinbacher** *Consult*  
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## Inhaltsverzeichnis

<b>D)</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	5
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	7
4.	Bauweise und Baugrenzen .....	8
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen .....	8
6.	Flächenbefestigung .....	8
7.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes .....	9
8.	Grünordnung .....	9
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
1.	Abstandsflächen .....	11
2.	Aufschüttungen.....	11
3.	Gestaltung der Gebäude.....	11
4.	Werbeanlagen .....	11
5.	Gestaltung der unbebauten Fläche.....	11
6.	In-Kraft-Treten .....	12
<b>F)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
1.	Niederschlagswasser.....	13
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse .....	14
3.	Grundwasser .....	15
4.	Wasserversorgung.....	15
5.	Hausanschlüsse .....	15
6.	Abwasserentsorgung.....	15
7.	Müllbeseitigung.....	15
8.	Immissionsschutz .....	16
9.	Wärmepumpen-Systeme .....	16
10.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	17
11.	Denkmalschutz .....	17

## **PRÄAMBEL**

Der Markt Mering erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 80**

#### **"Nordöstlich der Reifersbrunner Straße"**

#### **als Satzung.**

## D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 27.07.2023, in der Fassung vom 27.07.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Teilflächen der folgenden Fl. Nrn. (Gemarkung Markt Mering):
- 1476/3, 1479/2, 1479/3, 1479/4, 1479/5, 1479/6, 1479/8, 1479/9, 1479/10, 1479/11, 1479/13, 1479/14, 1479/16, 1479/17, 1479/18, 1479/19, 1479/23, 1479/24, 1479/25,
  - 1610, 1610/1,
  - 6090, 6091, 6092, 6093, 6094, 6095, 6096, 6097, 6098, 6098/1, 6099,
  - 6100, 6101, 6102, 6103, 6104, 6105, 6106, 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6113/1, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6118/1, 6118/2, 6118/3, 6118/4, 6119, 6119/1, 6119/2, 6119/3, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145, 6146, 6147, 6148, 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6187/1, 6188, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193, 6194, 6195, 6196, 6197, 6198, 6199,
  - 6200, 6201, 6202, 6203, 6204, 6205, 6206, 6207, 6208, 6209, 6209/1, 6210, 6211, 6212, 6213, 6213/1, 6214, 6215, 6216, 6217, 6218, 6218/1, 6219, 6219/1, 6220, 6221, 6222, 6223, 6224, 6225, 6226, 6227, 6228, 6229, 6230, 6231, 6232, 6233, 6234, 6235, 6236, 6237, 6238, 6239, 6240, 6241, 6242, 6243, 6244, 6245, 6246, 6247, 6248, 6249, 6249/1, 6249/2, 6271, 6272, 6273, 6274, 6274/1, 6275, 6276, 6277, 6278, 6279, 6279/1, 6280, 6281, 6282, 6283, 6284, 6285, 6286.

## 2. Bestandsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt der Bestandsschutz. Bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches können damit den Festsetzungen aufgrund der aktuellen Bestandssituation widersprechen. Im Falle von Neuerrichtungen gelten die Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 3. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
  - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
  - Luftbild im M 1: 5.000
  - Übersicht im M 1: 25.000

- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

- G) Begründung

## E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WAI bis WA VI) gemäß § 4 BauNVO

##### Zulässig sind:

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

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

##### Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

##### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet ist entsprechend den Angaben in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 50 % überschritten werden.

## 2.2 Mindestgrundstücksgröße

Im WA I wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im WA II-VI wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 3. **Höhenlage der Gebäude**

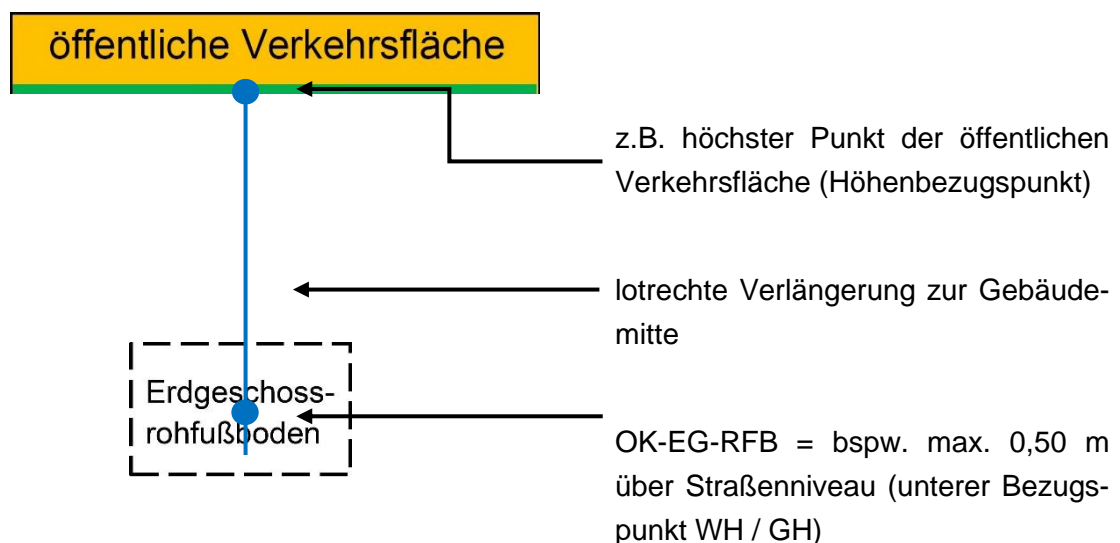
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

### Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB).

Der untere Höhenbezugspunkt darf maximal 0,50 m über der Straßenachse, gemessen von der Höhe der Straßenachse im Endausbau lotrecht zur Gebäudemitte sein.

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.



Die maximalen Gesamthöhen und Wandhöhen sind entsprechend den Angaben in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **4. Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Im WA I sind Einzelhäusern und max. 2 Wohnungen zulässig.

WA II-III und WA V-VI sind Einzel- und Doppelhäusern und max. 2 Wohnungen zulässig.

Im WA IV sind Hausgruppen und max. 1 Wohnung zulässig.

#### **5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Mering in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6. Flächenbefestigung**

##### **6.1 Oberflächenversiegelung**

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

##### **6.2 Stellplatzflächen**

Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasser-durchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).



## **7. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Es ist die Entwässerungssatzung des Marktes Mering in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Es ist die Wasserabgabesatzung des Marktes Mering für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

## **8. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 300 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Für die Ortsrandeingrünung und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind Nadelgehölze und Scheinzypressen unzulässig.

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeeten und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsene Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Bei Umbauarbeiten oder Änderungen am baulichen Bestand ist die Qualität und Quantität der vorhandenen Bepflanzung zu überprüfen. Die Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

#### 8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Ras-, Wiesen oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahren, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### 8.2 Öffentliche Grünflächen

Der öffentliche Grünstreifen mit Baumbestand auf der Fl. Nr. 6250 sowie der Spielplatz auf der Fl. Nr. 1601 sind in Ihrer Art und Nutzung weiterhin zu erhalten.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### **9. Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Abstandsflächensatzung des Marktes Mering in der jeweils gültigen Fassung.

### **10. Aufschüttungen**

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.

### **11. Gestaltung der Gebäude**

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

#### **11.1 Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer ab einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Garagen und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdache errichtet werden.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

#### **11.2 Dachform**

Es sind nur Satteldächer zulässig.

#### **11.3 Fassadengestaltung**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

#### **11.4 Solaranlagen**

Solaranlagen sind als eigenständige Dachhaut als auch in aufgeständerter Form zulässig.

### **12. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.

### **13. In-Kraft-Treten**

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

Markt Mering, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister(in)**

(Siegel)

## F) TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Niederschlagswasser

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

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.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

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.

## 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebietes ist ein Netz aus Mischwasserkanälen verbaut. Eine Entwässerung bzw. Errichtung eines Trennsystems ist für das zu überplanende Gebiet unwirtschaftlich. Daher erfolgt ausnahmsweise weiterhin die Entwässerung im Mischsystem.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Über die Anschlüsse an die bestehenden Mischwasserkanäle ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

## 1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

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

## 2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

### **3. Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### **4. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### **5. Hausanschlüsse**

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

### **6. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

### **7. Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen**

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung - zu beachten.

### **8.2 Landwirtschaft**

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, Milchabholung und Tiertransporte 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. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

## **9. Wärmepumpen-Systeme**

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

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

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



## **10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

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 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.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **11. Denkmalschutz**

### **11.1 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.

### **11.2 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.