
GEMEINDE HOLZHEIM



Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN

Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes
„Am Johannisgrund“

SATZUNG

Fassung vom 05.02.2019

Projektnummer: 18065

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

Bearbeitung:
Matthias Schuster

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, Grenzabstände	6
4.	Gestaltungsfestsetzungen	7
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
6.	Entwässerung, Versickerung	8
7.	Bodenschutz und Grünordnung	9
8.	Ausgleichsmaßnahmen	10
9.	Immissionsschutz	11
10.	InKraftTreten	12
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Pflanzung von Bäumen und STRäuchern	13
2.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	13
3.	Niederschlagswasser	14
4.	Immissionsschutz	15
5.	Energie	15
6.	Denkmalschutz	15
7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim 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. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet „Am Johannisgrund II-Nord“ der Gemeinde Holzheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 05.02.2019
- A2) Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 05.02.2019
- B) Planzeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.02.2019
- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- F) Begründung mit G) Umweltbericht in der Fassung vom 05.02.2019

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet 1 (MI1)

Der in der Planzeichnung mit MI1 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude.

1.1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Mischgebiet 2 (MI2)

Die in der Planzeichnung mit MI2 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,

1.2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Mischgebiet 3 (MI3)

Die in der Planzeichnung mit MI3 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.3.1 Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,

1.3.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

2.1 Mischgebiet 1 (MI1)

2.1.1 Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4 und darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt $WH = 6,4$ m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt $GH = 9,0$ m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangabseits gelegenen, tiefstliegenden Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände, darf maximal 0,35 m betragen.

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.

Die Höhenlage des Hauptgebäudes und der Nebengebäude sind getrennt zu ermitteln. Die Garagenhöhe ist separat zu ermitteln.

2.1.3 Vollgeschosse

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2.2 Mischgebiet 2 (MI2) und 3 (MI3)

2.2.1 Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,6 und darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt $WH = 6,4$ m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt $GH = 9,0$ m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf im MI2 maximal zwischen 435,50 m ü. NHN und 437,00 m ü. NHN und im MI3 maximal zwischen 435,00 m ü. NHN und 437,00 m ü. NHN liegen.

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).

2.2.3 Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für das Mischgebiet MI1 die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für die Mischgebiete MI2 und MI3 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig, der seitliche Grenzabstand zu Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des MI zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten Verkehrsflächen einhalten.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

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

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen, Dachneigungen

4.1.1 Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° in MI 2 und 3
- Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 48° in MI 1 - 3

4.1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind für die gewerblichen Gebäude nicht zulässig, abweichend hiervon sind untergeordnet zum Hauptbaukörper technische Anlagen zulässig.

4.1.3 Bei Satteldächern sind ausschließlich Giebelgauben zulässig. Bei Pultdächern sind Gauben unzulässig.

Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden. Bei Giebelgauben muss die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen werden.

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Zulässig sind Firmenlogos. Diese dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

4.4 Einfriedungen

Sockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,2 m über Geländeoberkante zur Straße Johannisgrund zulässig, nicht zulässig sind Sockel entlang der Grundstücksgrenzen privater Grundstücke. Zur freien Landschaft dürfen Sockel nicht errichtet werden.

5. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Erschließung

Zufahrten auf die überbaubare Grundstücksfläche sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

6. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Es ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Holzheim (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden. Zur Oberflächenversickerung sind breitflächige Versickerungsbereiche einzurichten.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

7. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

7.1 Oberflächengestaltung

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Anböschungen und Abböschungen sind nur für die Bereiche der Erschließung der Gebäude sowie für die Ausbildung von Terrassen zulässig.

7.1.1 Für Stellplatzflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugenreicher Pflasterbelag zu verwenden.

7.1.2 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.

7.2 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

7.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung)

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzen aus nachfolgender Artenliste (Punkt 1, Textliche Hinweise) zu bepflanzen.

Am westlichen und nördlichen Ortsrand ist folgende Pflanzung anzulegen:

- Zwei- bis dreireihige, versetzte Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzliste 1 C, Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m.
- Die Strauchpflanzung ist alle 10,0 bis 15,0 m zu unterbrechen und es ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorte, Hochstamm) der Pflanzliste 1B oder ein Baum der Pflanzliste 1A zu pflanzen. Dabei beträgt der Standraum für den Baum mind. 5 x 5 m.
- An die Strauchreihe angrenzend ist ein Streifen als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8.1. (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.
- Die Wiesenfläche ist 3x jährlich unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

7.2.2 Der Standort der **mit Planzeichen festgesetzten Bäume** (Pflanzliste 8.4 A) ist je nach den örtlichen Gegebenheiten leicht veränderbar, jedoch ist die Anzahl beizubehalten.

- 7.2.3 Für Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.
- 7.2.4 Die gesamte Pflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind für den nördlichen Teilbereich MI 1 und MI 2 Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 3.700 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 199, Gemarkung Holzheim. Gemeinde Holzheim und wird diesem Bebauungsplan zugeordnet. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Für den südlichen Bereich MI 3 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Johannisgrund“ bereits ein Ausgleich erbracht.

Entwicklungsziele:

Feucht- und Nasswiese mit hoher Artenvielfalt und mit von Tagwasser beeinflussten Flachmulden zu Erweiterung des vorhandenen Biotopes.

Hecken- und Gehölzstrukturen zur Vernetzung mit östlich bestehenden, wegebegleitenden Gehölzstrukturen.

Herstellungsmaßnahmen Feucht- und Nasswiese:

- Ansaat mit standortgerechten, autochthonen Feuchtgrünlandmischung mit mind. 50% Kräuteranteil
- Anlage von 2 Flachmulden auf der Flurnummer 199 (TF) im südwestlichen Bereich der Fläche mit einer Mindestfläche von insgesamt 400 bis 500 m²;
- Die Flachmulden sind mit einer Tiefe von 20 – 40 cm herzustellen. Die wechselfeuchten Mulden sollen mit unterschiedlichen Abflachungen (ca. 1:10 bis 1:5) erstellt werden.
- Initialpflanzungen in den Flachmulden, mit standortgerechten Großröhricht, Seggen und Binsen, autochthoner Herkunft auf min. 30% der Muldenfläche

Herstellungsmaßnahmen Hecken- und Gehölzstrukturen:

- Pflanzung von autochthonen Sträuchern und Bäumen der Artenlisten B und C unter E) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Punkt 1.
- Anlage von zwei- bis dreireihigen Strauch und Baumhecken in den gekennzeichneten Bereichen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,50 bis 2,00 m. Für Bäume ist ein Standraum von ca. 2,00 m² einzuhalten.
- Es sind mindestens 6 Bäume als Hochstamm zu pflanzen.
- Pflanzqualität min.:
Sträucher: Mindestpflanzgröße: 60 - 100 cm
Bäume: Mindestpflanzgröße StU 12-14 cm.

Entwicklungsmaßnahmen Feucht- und Nasswiese:

- In den ersten 5 Jahren jährlich dreimalige Mahd, jedoch nicht vor dem 15. Juli
- Nach fünf Jahren jährlich einmalige Mahd, jedoch nicht vor dem 15. Juli
- Das Mähgut ist nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.
- Düngemaßnahmen dürfen auf der Fläche nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.
- Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

Entwicklungsmaßnahmen Hecken- und Gehölzstrukturen:

- Die Gehölzbestände sind in den ersten fünf Jahren nach Pflanzung durch Wildschutzmaßnahmen vor Wildverbiss zu sichern.
- Bei Ausfall sind diese in den festgesetzten Pflanzqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 db(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

10. INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt 29.03.2019
Gemeinde Holzheim,



.....
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei allen Pflanzungen einzuhalten.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

A. Bäume I. Wuchsklasse – mit Planzeichen festgesetzt

Mindestpflanzgröße: Hochstamm STU 14 - 16 cm, Heisterpflanzungen 150 - 200 cm

Arten wie:

- Acer pseudoplatanus i.S. (Bergahorn)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

B. Bäume II. und III. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm, Heisterpflanzungen 150 - 200 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

und Obstbäume (Hochstamm) in regionaltypischen Arten und Sorten.

C. Sträucher

Mindestpflanzgröße: 60 - 100 cm

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Heckenrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 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.

3.2 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).

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5. ENERGIE

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.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Teilfläche FlstNr. 199, Gemarkung Holzheim, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.2 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.

6.3 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.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 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.

7.2 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.