

Gemeinde Finningen / OT Unterfinningen



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Ziegelberg Ost“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 04.11.2021

Aufgestellt  
Dillingen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Finningen, .....

-nach Satzungsbeschluss-  
.....  
Josef Schuster, ASCO TEAM

-nach Satzungsbeschluss-  
.....  
Klaus Friegel, 1. Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster  
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur  
Schultheistrae 33+35, 89407 Dillingen  
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Finningen diese Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelberg Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Finningen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Klaus Friegel, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
Stand Liegenschaftskataster:	03 / 2021

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.	HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	5
4.	BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
5.	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
6.	FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
7.	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
8.	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	5
9.	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) .....	6
10.	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	6
11.	PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	7
12.	AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	8
<b>B.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß ART. 81 BAYBO) .....</b>	<b>9</b>
1.	ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	9
2.	STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) .....	9
3.	ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) .....	9
<b>C.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
1.	BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz) .....	11
2.	BODENSCHUTZ .....	11
3.	ALTLASTEN .....	11
4.	DULDUNG VON IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT .....	12

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Des Weiteren werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zugelassen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird 0,4 als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird 0,7 als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

##### 2.3.1 Begriffsdefinition

###### **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

###### **Wandhöhe (WH)**

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

###### **Gebäudehöhe (GH)**

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach, Pultdach und versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel, Attika o.ä.).

###### **Wandhöhen von Grenzgaragen**

Als Höhenbezugspunkt ( natürliches Gelände ) bei Grenzgaragen wird die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich ( im Mittel ) zur Garage festgesetzt.

Ansonsten gilt die BayBO.

##### 2.3.2 Festsetzung der Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m.

##### 2.3.3 Festsetzung der Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10 m.

## 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

## 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Die EFH wird auf max. 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand, von welchem die Erschließung bzw. die Zuwegung erfolgt.

## 4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Alle Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO, Art. 6 einzuhalten.

## 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

### 6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes dargestellt.

Im zeichnerischen Teil sind Gehwegflächen als fußläufige Verbindung Richtung Norden dargestellt.

## 8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt und dienen teilweise der Sicherung des Obstgartens.

Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Die Grünflächen sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

## 9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bei allen Zu- und Umwegungen sowie Terrassen sind Geländeänderungen zulässig.

Das Gelände ist in flach auslaufenden Anschüttungen bzw. Abtragungen dem Gebäude anzupassen. Jedem Eingabeplan ist ein genauer Höhenplan (Geländeschnitte entlang aller vier Gebäudefluchten mit Angabe des vorhandenen und des neuen Geländes mit Straßenhöhen und Höhen der Nachbargrundstücke) mit schematischer Einzeichnung der Gebäude und Höhenangaben des Erdgeschoßfußbodens und des Garagenbodens beizugeben.

Größere Geländeformungen sind in Form von Abtreppungen von jeweils bis 0,50 m zu gestalten.

## 10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 10.1 Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen und Kfz-Stellplätzen ist, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

### 10.2 Befestigung von Oberflächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. sickerfähige Pflasterelemente „Drän“, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann. Versiegelungsflächen sind auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.

### 10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### 10.3.1 Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme V 1)

Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober verboten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Der Ausnahmeantrag muss fachlich begründet sein, Außerdem muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigung brütender Vögel entsteht.

#### 10.3.2 Tierartenfreundliche Beleuchtung (Vermeidungsmaßnahme V 2)

Es ist erforderlich, die öffentliche Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung des landwirtschaftlichen Sondergebietes mit tierartenfreundlicher Beleuchtung technisch auszustatten und die Zeiten nächtlicher Beleuchtung auf das Notwendige zu begrenzen. Das Sondergebiet grenzt zwar mit 70 Metern Länge an die bestehende Bebauung an, ist aber faktisch naturschutzfachlich als Außenbereich zu betrachten, mit ca. 820 Metern Kontaktlinie zu Feldern, Grünflächen und landwirtschaftlichen Wegen. (siehe Veröffentlichung des Bundesamtes für Naturschutz 2019 im Literaturverzeichnis)

#### 10.3.3 Erhalt des Obstgartens als Öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan (Vermeidungsmaßnahme V 3)

Die Obstwiese mit dem vorhandenen alten Baumbestand wird als öffentliche Grünfläche per Satzung im Bebauungsplan erhalten. Die Wiese und Bäume werden fachmännisch gepflegt und bewirtschaftet und gegebenenfalls gleichwertig ersetzt. Der Pferdestall ist nicht erhaltenswert.

## 11. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 11.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Pro privates Grundstück unter 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, bei einer Grundstücksgröße von über 700 m<sup>2</sup> sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.

Die Bäume sind gemäß Pflanzenliste 1 in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten.

#### **Pflanzenliste 1 pfg1**

Qualität: Hochstamm 12-14 cm, 2x verpflanzt

Alle heimischen Obstbäume sowie folgende Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### 11.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg2 als Ortsrandeingrünung vorzunehmen. Die Sträucher sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode als Erstbepflanzung von der Gemeinde Finningen zu pflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gem. Pflanzenliste pfg2 zu ersetzen. Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten.

#### **Pflanzenliste pfg 2**

Qualität: 60-100 cm, 2x verpflanzt, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel (heimischer)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Euonymus europaeus -	Spindelstrauch, Pfaff.
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus raxcem.	Traubenholunder
Sorbus torminalis	Eisbeerbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### 11.3 Dachbegrünungen

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen.

### 11.4 Pflanzehaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzte Fläche (Obstgarten) ist zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

## 12. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenbeton) entlang der Grundstücksgrenzen hergestellt. Aufschüttungen und Stützbauwerke sind zu dulden.



## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 1.1 Gestaltung der Dachflächen

- (1) Alle Dachformen sind zugelassen.
- (2) Die Dachneigung kann bis zu 48° betragen.
- (3) Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
- (4) Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Dachdeckungs-Materialien sind nicht zulässig.
- (5) Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- (6) Dachaufbauten und Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zum First und einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortgang zugelassen. Es ist nur eine Gaubenart pro Grundstück zulässig.
- (7) Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Halbes der Gesamtraulänge nicht überschreiten.
- (8) Bei Gauben und Querhäusern darf die Dachneigung des Hauptdaches unterschritten werden. Auf diesen dürfen außer Satteldächern auch Schlepp-, Flach- und Tonnendächer zur Ausführung kommen.
- (9) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35 °zulässig.
- (10) Der Versatz bei versetzten Pultdächern muss mindestens 1,0 m betragen.
- (11) Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaik) sind zulässig.

#### 1.2 Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Unzulässig sind auffallend gemusterte Putzflächen, Klinkerfassaden und Metallverkleidungen.

#### 1.3 Holzhäuser

Holzhäuser sind grundsätzlich zulässig.

### 2. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### 3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### 3.1 Gestaltung nicht bebauter Flächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zugelassen.

#### 3.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg aufweisen. Die Höhe der inneren Einfriedungen ist in der BayBO geregelt. Die inneren Einfriedungen sind in der ortsüblichen Art und Weise auszuführen. Dies sind: Holzlattenzaun, Metallstabzäune, Stabgitter und Maschendraht. Sockel sind zur Sicherheit der Gehwege oder Straßenflächen nur bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig (über Gehweg oder Straße).

Es wird empfohlen durchlässige Einfriedungen (Bepflanzung oder Zäune) zu erstellen.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### 2. BODENSCHUTZ

Anfallender Erdaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Im Bereich späterer Grünflächen soll die etwaige Verdichtung des Bodens durch den Baubetrieb nach Abschluss der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung behoben werden.

### 3. ALTLASTEN

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d. Donau erfasst.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen.

Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### 4. DULDUNG VON IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie durch landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld können Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen ausgehen. Die von den genannten Nutzungen und Anlagen ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden. Die Betriebe im Umfeld dürfen durch die Planung in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.