

Gemeinde Finningen, OT Mörslingen



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Am Brunnenplatz“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 08.08.2019

Aufgestellt
Dillingen a.d.D.,

Anerkannt und ausgefertigt
Finningen,

.....
Dipl.-Ing. Josef Schuster

.....
Klaus Friegel, Erster Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur
Schultheißstraße 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 „Am Brunnenplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

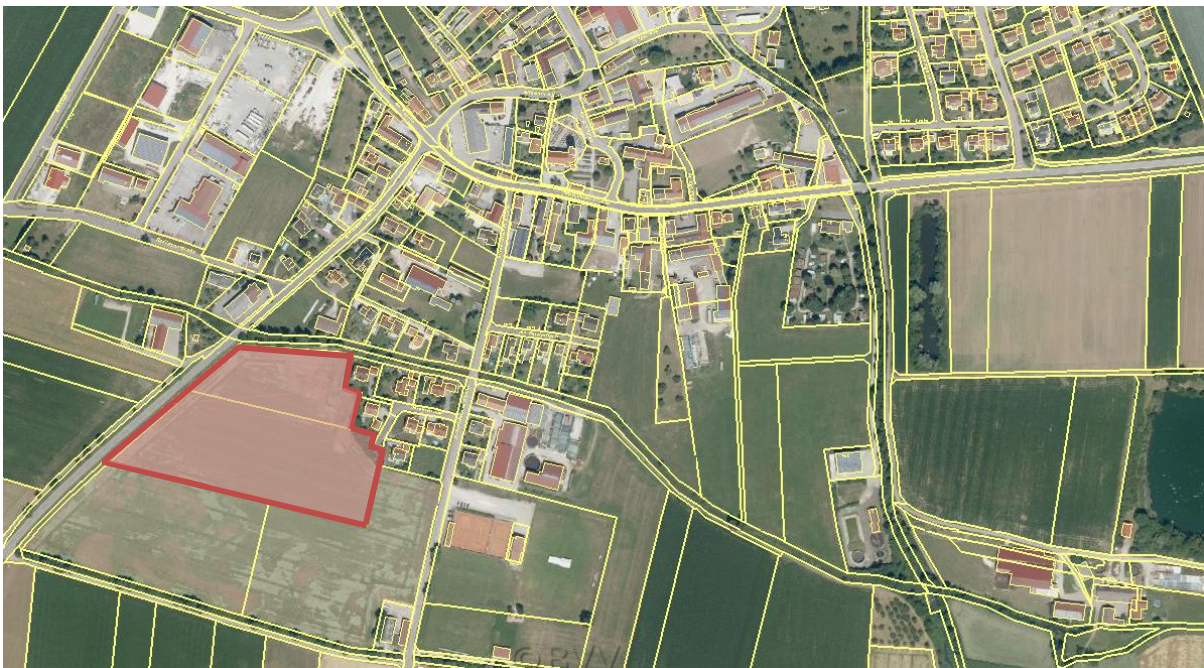
Finningen, den _____

Klaus Friegel, Erster Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Stand Liegenschaftskataster: 01/2019



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	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)	6
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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	7
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß ART. 81 BAYBO).....	9
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
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	11
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	11
2.	Altlasten	11
3.	Duldung von Immissionen.....	11
4.	Dachbegrünung	12
5.	Niederschlagswasser.....	12
6.	Starkregenereignisse	12
7.	Bauzwang	12
8.	Grundwasser.....	13
9.	Pflanzabstand zu Wasserleitungen der bayerischen Rieswasserversorgung.....	13
10.	Oberflächenwasser und wild Abfließendes Wasser	13
11.	Sichtfelder.....	13

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

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 eine Grenze von 0,4 und für Mischgebietes eine Grenze von 0,5 festgesetzt.

Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.

Für die Parzellen 21 und 22 gilt eine GRZ von max. 0,6.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebietes wird auf 0,7 festgesetzt.

Für die Parzellen 21 und 22 gilt eine GFZ von 1,0.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

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

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach mit dem höchsten Punkt der Dachhaut. (Ziegel 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 nach Wand- und Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Parzellen 1-20 wie folgt beschränkt:

maximal zulässige Wandhöhe (WH): 6,75 m

maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH): 10,50 m

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Parzellen 21-22 wie folgt beschränkt:

maximal zulässige Wandhöhe (WH): 10,50 m

maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH): 10,50 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 als Höchstmaß festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse für die Parzellen 1 – 20: max. II

Höchstmaß für die Parzellen 21 und 22: max. III

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

Die Rohfußbodenhöhe (RFB) des Erdgeschosses darf max. 50 cm über der Erschließungsstraße am Baugrundstück liegen (Randsteinhöhe am höchsten Punkt).

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 (Ausgenommen der Parzellen 21 und 22).

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

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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 nur innerhalb 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.

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

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen und Straßenbegleitgrün dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

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

Es werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Diese sind 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)

Abgrabungen oder Auffüllungen können bis Oberkante Straße (Höhenlage der Straße an Grundstück) vorgenommen werden. Außerdem ist es zulässig, weitere Auffüllungen von OK-Straße (am Grundstück) bis OK-RFB zum Gebäude hin zu tätigen.

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

Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich zu versickern. Vorher ist die Sickerfähigkeit des Bodens z.B. durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen. Der nicht versickerbare Anteil des Niederschlagswassers ist in Retentionszisternen oder Sickermulden einzuleiten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt hierfür rechtzeitig die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Schmutzwasser **und verschmutztes Niederschlagswasser** ist dem Schmutz- bzw. Mischwasserkanal zuzuführen.

10.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. 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

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres, zulässig. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel auf der Vorhabenfläche brüten. Bei Brutnachweisen von Vögeln ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Pflanzgebot 1

Bei Grundstücken unter 700 m² Grundstücksgröße ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, bei einer Grundstücksgröße von über 700 m² sind mind. 2 Bäume zu pflanzen. Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 1 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg1 vorzunehmen. Die Bäume sind 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. Der Abstand von Baumpflanzungen zur Kreisstraße muss mindestens 7,50 m betragen.**

Pflanzenliste 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

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg2 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 ersetzen. **Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten.**

Pflanzenliste pfg2:

Qualität: 60-100 cm, 2x verpflanzt

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 Pflanzgebot 3

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 3 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzugsweise nach Pflanzenliste pfg3 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von der Gemeinde Finningen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. **Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten. Der Abstand von Baumpflanzungen zur Kreisstraße muss mindestens 7,50 m betragen.**

Pflanzenliste pfg3:

Qualität: Hochstamm 12-14 cm, 2x verpflanzt

Pflanzenliste

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

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.

Falls Flachdächer zur Ausführung kommen sollten, sind diese für die Parzellen 1 – 20 nur in einem Verhältnis von 40% (Flachdach) zu 60% (alle anderen Dachformen) der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

Bei den Parzellen 21 und 22 können die gesamten Dachflächen als Flachdach ausgebildet werden.

(2) Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

(3) Das gesamte Neigungsspektrum der Dachflächen kann bis zu 48° betragen.

(4) Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

(5) Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Dachdeckungs-Materialien sind nicht zulässig.

(6) Lichtbänder und Firstverglasungen sind dagegen gestattet.

(7) Die Dachflächen (falls mit Satteldach, Walmdach oder Pultdach) der Parzellen 14,15,16,17,18,19 und 20 müssen nach Süden hin ausgerichtet werden.

19 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.

20 Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Halbes der Gesamtrauf-länge nicht überschreiten.

21 Bei Gauben und Querhäusern darf die Dachneigung des Hauptdaches unterschritten werden. Auf diesen dürfen außer Satteldächern auch Schlepp-, Flach- und Tonnen-dächer zur Ausführung kommen.

22 Der Versatz bei versetzten Pultdächern muss mindestens 1,0 m betragen.

23 Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaik) sind zulässig.

1.2 Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grundsätzlich sind Holzhäuser zulässig. Unzulässig sind Klinkerfassaden und Metallverkleidungen.

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)

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

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).

Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht. 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. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. künstliche Auffüllungen, Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst nach Abklärung der weiteren Vorgehensweise fortgesetzt 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.

3. DULDUNG VON IMMISSIONEN

Immissionen der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie durch landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld mit ihren Stallungen, Fahrsiloplanlagen und betrieblichen Einrichtungen, 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.

Immissionen der Kreisstraße

Es sind daraus keinerlei Ansprüche auf Maßnahmen oder Entschädigungen gegenüber dem Landkreis als Straßenbaulastträger bestehen. Sollten gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, so sind aktive oder passive Schutzmaßnahmen, für das Baugebiet einzuplanen.

4. DACHBEGRÜNUNG

Es wird empfohlen, auf Flachdächern und flach geneigten Dächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dachbegrünungen sind auch für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sinnvoll und erhöhen die Verdunstung vor Ort.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann 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-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

6. STARKREGENEREIGNISSE

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. 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. Auf das Merkblatt DWA-M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge -Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken" sowie das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten- Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" wird hingewiesen.

7. BAUZWANG

Allen Baugrundstücken wird ein Bauzwang auferlegt. Die Fertigstellung des Rohbaues muss spätestens nach 2 Jahren ab dem Grunderwerb erfolgt sein.

8. GRUNDWASSER

Wasserrechtliche Erlaubnis

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 ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Grundwasserabsenkung

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). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Grundwasserverhältnis

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von dem im Talgrund verlaufenden Klosterbach beeinflusst wird. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Öltanks

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Drainagen

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

9. PFLANZABSTAND ZU WASSERLEITUNGEN DER BAYERISCHEN RIESWASSERVERSORGUNG

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0 m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der Bayerischen Rieswasserversorgung zu treffen.

10. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es bei entsprechenden Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt.

11. SICHTFELDER

im Bereich der eingetragenen Sichtfelder sind keine Anpflanzungen aller Art, Stapel, Häufen und Einfriedungen erlaubt, soweit sich diese um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.