

Bebauungsplan (BBP) "Bruckwiesen II" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Gemeinde Bubenreuth, Landkreis Erlangen-Höchstädt, M 1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erfasst die Gemeinde Bubenreuth folgende Satzung zum Bebauungsplan "Bruckwiesen II":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 30.06.2020, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

| | |
|-----------|----------------|
| GE | Gewerbegebiete |
|-----------|----------------|

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|------------------|
| 0,8 | Grundflächenzahl |
|-----|------------------|

| | |
|---------------|------------------------|
| GH 287,00 mNN | Gebäudehöhe (Beispiel) |
|---------------|------------------------|

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|----------------------|
| a | abweichende Bauweise |
|---|----------------------|

| | |
|--|-----------|
| | Baulinie |
| | Baugrenze |

Verkehrsflächen

| | |
|--|--|
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Parkierungsanlage |
| | Einfahrt |

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

| | |
|--|---|
| | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen |
| | Abwasser |

Grünflächen

| | |
|--|-------------------------|
| | Private Grünfläche |
| | Öffentliche Grünflächen |

Wasserflächen und Wasserwirtschaft

| | |
|--|---------------------------------------|
| | Graben zur Oberflächenwasserableitung |
|--|---------------------------------------|

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| | |
|--|---------------------|
| | Erhaltung Bäume |
| | Erhaltung Strücker |
| | Pflanzung Sträucher |

Sonstige Planzeichen

| | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze |

Für die Flur-Nummern 223, 224, 248/2 Tfl., die Eingriffsgrundstücke i. S. von Eingriff in Natur- und Landschaft gem. Art. 14 BNatSchG sind, werden die nachfolgend dargestellten Flurstücke als Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.



Die Flur-Nr. 625, Gemeinde Bubenreuth, Gemarkung Bubenreuth, wird mit einer Teilfläche von 6.657 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen A, 7" festgesetzt.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

| | |
|--|--|
| | Topografie |
| | bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) |
| | Gebäudeabriss |
| | bestehende Gehölze |
| | geplanter Baukörper |

| | |
|--|--|
| | Bauverbotszone Baubeschränkungszone |
|--|--|

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | |
|--|--|
| | Bauverbotszone Baubeschränkungszone |
| | Sichtdreieck |
| | Bodendenkmal |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Das Plangebiet wird, außer für die unten aufgeführten anderenweitigen Nutzungen, als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben.

Dabei wird die Art der Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind, soweit sie nachfolgend nicht ausgeschlossen sind, Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO.

- Von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen bzw. Arten von Anlagen werden ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1. Abs. 5 BauNVO))
 - Bordelle und bordellartige Betriebe, (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Tankstellen, (gemäß §1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie nutzungs- und flächenmäßig einer anderen Nutzung als Einzel (bis maximal 100 m² Verkaufsfläche) untergeordnet sind, (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten, (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Immissionsschutz:
Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden die nachfolgenden Maßnahmen und Vorkehrungen festgesetzt:

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- Bei der Errichtung und Änderung von Baukörpern sind Gebäudeseiten mit luftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht durch fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten zu schützen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (> 49 dB(A)) ein zumindest teilweise Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) in der Nacht) belüftet werden können.
- Abweichend zu (2) sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kalltoggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (L_{A,m}) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- Bei der Errichtung und Änderung von Baukörpern sind Gebäudeseiten mit luftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Beurteilungspegel ab 70/60 dB(A) Tag/Nacht durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengängerschließungen, Kastenfenster o. Ä.) so zu schützen, dass vor deren luftungstechnisch notwendigen Fenstern die eigentumsrechtlichen Zutunbarkeitschwelle von 70/60 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden. Ausnahmen hiervon sind für Überwachungsräume in Beherbergungsstätten möglich, wenn ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt wird (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).
- Die östliche Fassadenseite der Parkplätze ist mit einem Schalldämm-Maß von R_w ≥ 30 dB auszuführen. Dieses Schalldämm-Maß erfordert eine Wandkonstruktion in geschlossener Ausführung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird gemäß den Planeinschriften als Höchstgrenze festgesetzt.
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß den Planeinschriften werden als Höchstgrenzen festgesetzt.
Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Höhenangaben in Meter Normal Null (mNN). Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO findet keine Anwendung vor Außenwänden, für die Baulinien gelten; im Übrigen bleibt Art. 6 BayBO unberührt.
Im Bebauungsplangebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m errichtet werden dürfen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) und eine Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Vor der Außenwand, für die diese Baulinie gilt, braucht die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche gemäß der Rechtsfolge des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO nicht eingehalten zu werden. Diese Rechtsfolge gilt uneingeschränkt und erfährt keine Einschränkung, wie es gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO möglich wäre.

Stellplätze für Betriebspersonal sind außerhalb der Baugrenze nur im entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

5. Regenerative Energien

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zwingend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB vorgeschrieben. Die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind 1,5 m von der Gebäudekante nach hinten abzurücken.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die 5 Einzelbäume im Süden des Geltungsbereiches sowie eine nördlich des Gebäudebestandes gelegene Gehölzgruppe sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung entlang des Saumes) vor jeglicher Beeinträchtigung im Zuge der Baumaßnahmen zu schützen.
Zur Randeingrünung ist im Norden des Geltungsbereiches die Anpflanzung von ca. 3,0 m breiten, zweihelligen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten: Hei, Zkv., 125 - 150, VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.
Folgende Pflanzenarten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Eingriffiger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Gemeiner Hartiegel | <i>Corylus sanguinea</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Pflaumenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwärz Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtösen, Wildverbissmittel, Einzäunung o.ä.). Erfolgt zum Verbisschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautauflwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.
Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen oder der Bekanntheit nach des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“, erfolgen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Gesamtausgleichsbedarf für das Bauvorhaben mit den Eingriffen in Natur und Landschaft beläuft sich auf 6.657 m². Er wird vollständig extern auf der Fl-Nr. 625, Gemarkung Bubenreuth, erbracht. Das Flurstück umfasst ca. 7.261 m², so dass eine Überkompensation von ca. 604 m² entsteht, die als Ausgleich für weitere Maßnahmen herangezogen werden können.

Auf der Fl-Nr. 625 ist auf bisheriger Ackerrfläche die Ansaat einer artenreichen Extensivwiese unter Verwendung von zertifiziertem Roggenstroh mit einem Kräuteranteil von mind. 50% durchzuführen. Es hat eine 2-malige Mahd / Jahr mit Abtransport des Mähguts zu erfolgen (erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September). Auf jede Form von Nährstoffeintrag, Bioidenzensatz, Düngung usw. ist zu verzichten.

Zur Abschirmung der Ausgleichsfläche sind entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze naturnahem mindestens zweihellige Heckenstrukturen anzulegen (Mindestpflanzqualitäten: Hei, Zkv., 125 - 150, vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Sol., Skv., mB, 125-150).

Folgende Pflanzenarten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Gemeiner Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Heckenrose | <i>Rosa canina</i> |
| Purgier-Krauzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Roter Hartiegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Roter Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |

Die Vorgaben zu Wildverbisschutz, Mulchschicht und weiterer Pflege aus Punkt 6 (Pflanzgebot) gelten für die Pflanzung auf der Ausgleichsfläche entsprechend.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulzerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchzone nicht in der gewünschten Art, Pflanzqualität oder Stückzahl zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu wählen. Eine Zertifizierung ist gegebenenfalls nachzuweisen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.
Zur weiteren Strukturreichereicherung für Fauna-Arten sind auf der Ausgleichsfläche zusätzliche Strukturelemente wie z.B. einzelne heimische Obstbäume, Wurzelstöcke, Holzhaufen und / oder Lesesteinhaufen (aus natürlich anstehendem, frostfestem Material, mind. 80% Körnung 200-400 mm) vorzusehen.

8. Artenschutz

Rodungsarbeiten haben ebenso wie die Bauverfahren (Abmähen von Bewuchs bzw. Abschneiden von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nicht vor Anfang März bis Ende September zu erfolgen.
Der Biotopbaum (Obstbaum mit Spaltenstruktur) im Westen des Geltungsbereiches sowie Brennholzstapel dürfen ausschließlich von Mitte September bis Ende Oktober bei einer Temperatur von mind. 10°C entfernt werden. Die Entfernung der Holzstapel hat manuell zu erfolgen, der Biotopbaum ist vorsichtig zu Boden zu bringen, um Fledermausen ein Ausfliegen zu ermöglichen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 30° zulässig.

2. Einfriedungen

In Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsänder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.
Die Zuananlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

3. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Nur Verkehrsflächen (Erschließungsstraße), Zufahrten zu den Kraftfahrzeugstellplätzen und Hauptzugwegen zu den Gebäuden dürfen wasserundurchlässige Beläge erhalten, andere Wegflächen und die Kfz-Stellplätze sind jedoch mit versickerungsfähigen Oberflächen herzustellen.
Flächen ohne Versiegelung sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfügetem Pflaster o.ä.
Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine.

4. Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Schmutzwässer sind an den Bestand der kommunalen Abwasseranlage anzuschließen, Regenwässer sind zu sammeln und zu puffern, damit eine gedrosselte Abgabe an die Vorflut sichergestellt werden kann.
Wasser und Abwässer dürfen nicht dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet wird.
Bei Beleuchtungsanlagen oder Leuchtwerbung in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und es nicht zur Verfälschung, Überdeckung oder dem Vortäuschen von Signalbildern kommt.

6. Eingrünung von Abfallsammelstellen

Abfallsammelstellen im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen blickdicht abzuschirmen. Zulässig sind Wandkonstruktionen und/oder Abplanzungen.
Pro 3,0 m Wandabwicklung ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

7. Blendschutz

An der Ostseite des Plangebietes, westlich der Staatsstraße zwischen Geh- und Radweg, ist entlang der St 2244 eine immergrüne Hecke zu errichten, welche eine Gesamthöhe von 80 cm nicht überschreiten darf. Es ist die Pflanzliste aus Punkt A, 6 zu verwenden.

HINWEISE

1. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgelegten Anforderungen an den passiven Schallschutz vor Beginn oder der wesentlichen Änderung von Nutzungen der Gemeinde gegenüber nachzuweisen sind.

2. Bauverbotszone

Entlang der Staatsstraße St2244 und entlang der Kreisstraße ERH 24 ist die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten.

3. Niederschlagswasser

Bei der Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswassers ist das Merkblatt ATV-DVVW-K 153 sowie das Arbeitsblatt ATV-DVVW-K 117 zu beachten.

4. Auffüllungen

Bei etwaiger Auffüllung des Geländes sind nur unbelastete Materialien zu verwenden. Auf Verlangen der Kommune ist die Herkunft des Materials nachzuweisen.

5. Baumrind

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist auf das weitere Vorgehen das zuständige Wasserwirtschaftsamt beizuziehen. Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das zuständige Landesratsamt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

6. Bodendenkmale

Auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:
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.
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.
Das Bebauungsgebiet liegt fast vollständig im Bereich eines Bodendenkmals (Aktennummer D-5-6332-0174, welches mittels Grabungen erkundet und dokumentiert ist und Rücksichtnahme bei der Bebauung insoweit nur hinten ansetzt.

7. Oberflächenwasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrichtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVVW-K 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVVW-K 117 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Laut vorliegendem Bodengutachten ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Baugebiet nicht möglich. Wesentliche Voraussetzungen für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Flurabstand. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass u. a. der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.
Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage eine ausreichende Vorrainigung vorzuschalten.
Eine dezentrale Versickerung kann unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung - NWFreiV fallen. In § 3 Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine „flächenhafte“ Versickerung über den Oberboden vorausgesetzt. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.

8. Regenwasserumleitung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.
Beim Einbau von Regenwasserumleitungsanlagen (Zisternen) kann es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwasserumleitungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen. Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig.
Regenwasserumleitungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden.
Das Leitungssystem der Regenwasserumleitungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Der Einbau einer Regenwasserumleitungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörden anzuzeigen.

9. Grundwasser

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunduntersuchungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteigt. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollen bei Auftreten von Grundwasser Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
Permanente Grundwassererhebungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.
Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsabstand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15l. V. m. Art. 70 BayWG.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen von Versorgungsunternehmen ist vor Baubeginn eine nachmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern und hierzu das betreffende Servicecenter Kontakt zu kontaktieren.

11. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Geh