



Projekt-Nr. 5698-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen)
Gmk. Erbishofen“**

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 27. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
7	Grünordnung und Artenschutz	6
8	Ausgleichsmaßnahmen	7
9	Boden- und Grundwasserschutz	9
10	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
11	Gestaltungsfestsetzungen	10
12	Inkrafttreten	10
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
1	Schutz des Gehölzbestandes	11
2	Denkmalschutz	11
3	Niederschlagswasser	11
4	Grundwasserschutz	12
5	Immissionsschutz	12
6	Wärmepumpen-Systeme	13
7	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	15

Präambel

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10, § 13 und des § 215a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 27.06.2024 den Bebauungsplan „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 27.06.2024 liegt dem Bebauungsplan „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt:

- Vorprüfung des Einzelfalls eines beschleunigten § 13b BauG b a.F. Verfahrens auf Grundlage des § 215a BauGB (01.01.2024) nach Vorschrift des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Kling Consult GmbH vom 14.02.2024
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Grundstück Flur-Nrn. 346 und 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“, Kling Consult GmbH vom 12. September 2023

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine max. zulässige GRZ von 0,35 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte.
- b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Gebäudehöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte.

- b) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (am First).

2.2.3 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Von dieser Höhe darf um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

2.2.4 Es wird folgende maximale Höhe (Wandhöhe WH, Gebäudehöhe GH) der baulichen Anlagen festgesetzt:

- a) max. WH 6,50 m
- b) max. GH 10,00 m

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Hinweis: Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück im WA, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Abstandsflächensatzung des Markt Pfaffenhofen a.d. Roth ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

4.2 Die Stellplatzsatzung des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB)

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

6.1 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

7.1.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

7.1.2 Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m² je Grundstück sind nicht zulässig.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.2.1 In der Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind gebietseigene und standortgerechte Bäume und Sträucher der Artenliste "Bäume und 'Sträucher'" in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: ein Strauch pro 2 m², Strauch-Baum-Verhältnis 15:1. Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland zu verwenden, mit Ausnahme der Obstbäume.

7.2.2 Artenauswahl Bäume und Sträucher

a) Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16);

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Betula pendula | Birke |
| - Juglans regia | Walnuß |
| - Alnus glutinosa | Schwarzerle |

b) Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16);

- | | |
|--------------|------------------|
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |

- Wildkirsche Prunus avium
- Wildapfel Malus sylvestris
- c) Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)
- d) Sträucher (Höhe 60-100 cm, 4 Triebe)
 - Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 - Haselnuß Corylus avellana
 - Europäisches Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 - Liguster Ligustrum vulgare
 - Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Schlehe Prunus spinosa
 - Hundsrose Rosa canina
 - Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 - Wasserschneeball Viburnum opulus

7.2.3 Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste unter 8.3.1 zu verwenden.

7.2.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

- a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes plangemäß fertigzustellen.
- b) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

8 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von ca. 3.138 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf den Grundstücken Teilbereich der Fl.-Nr. 346 und 349 (Gemarkung Erbishofen) als Streuobstwiese mit einem Ausgleich in Höhe von 3.200 WP auf einer Fläche von ca. 800 m².

8.2 Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen:

8.3 Herstellungs- und Entwicklungsziele

8.3.1 Herstellung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Lokalsorten gemäß der folgenden Pflanzliste „Artenauswahl Bäume“ und im Abstand von ca. 10 Metern zueinander.

Artenauswahl Bäume

a) Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- Malus ssp. Kulturapfel in altbewährten regionaltypischen Sorten
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus cerasus Sauerkirsche
- Prunus domestica ssp. domestica Zwetschge
- Pyrus communis Kulturbirne in altbewährten regionaltypischen Sorten

8.3.2 Die Ausgleichsfläche ist mit gebietseigenem Saatgut der Ursprungsregion 16 (Unterbayrische Hügel- und Plattenregion) einzusäen und extensiv zu unterhalten.

8.3.3 Sicherung des Bestandes an Obstbäumen durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall.

8.3.4 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

- a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- b) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

8.4 Pflegemaßnahmen

- a) Die Gehölze sind ca. alle 3 Jahre einem Pflegeschnitt zu unterwerfen. Der Pflegeschnitt ist nur in den Wintermonaten vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.
- b) Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mahdgutabfuhr. Das Mahdgut ist abzufahren. Innerhalb der ersten drei Jahre darf auch vor dem 15. Juni gemäht werden, um unerwünschte invasive Kräuter wie z.B. Distel und Ampfer zu unterdrücken.
- c) Auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Ausgleichsfläche darf nicht gemulcht werden.

8.5 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

9 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

- 9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte dies partiell aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse nicht überall möglich sein, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf in den öffentlichen Kanal).
- 9.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine) auszubilden.

10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Gebäudeabriss) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Vorhandene bzw. betroffene Vogelnistkästen sind in diesem Zeitraum abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fäll-/Abrissarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere: Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).

V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5 m² aufweisen. (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach)

V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

11 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

11.1 Dachformen, Dachneigungen

- 11.1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.
- 11.1.2 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- 11.1.3 Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- 11.1.4 Wiederkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss min. 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
- 11.1.5 Dachgauben sind als Einzelgauben mit je max. 3,0 m Breite ab einer Dachneigung von 30° zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Gauben ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst des Daches muss min. 1,0 m betragen.

11.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- 11.2.1 Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- 11.2.2 Es sind ausschließlich graue, anthrazitfarbene, rote und rotbraune Farbtöne für Dacheindeckungen zulässig. Darüber hinaus sind Dachbegrünungen zulässig.
- 11.2.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

11.3 Einfriedungen

Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zur Sicherung der ökologischen Durchgängigkeit für Kleintiere hat die Zaununterkante über Gelände mindestens 15 cm zu betragen. Mauern und Zaunsockel sind generell nicht zulässig.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Schutz des Gehölzbestandes

Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

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.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- D-7-75-143-18: Wohnstallhaus: Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerk, im Kern 17. Jh., Giebel 2. Hälfte 18. Jh.
- D-7-7626-0192: Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist zu versickern. Sofern örtlich festgestellt wird, dass nicht versickert werden kann, wird die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs 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 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.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 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. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

6 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.

7 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. 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. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum

sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Flur Nrn. 346 u. 349 (östl. Teilflächen) Gmk. Erbishofen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, den

.....
Dr. Sebastian Sparwasser, Erster Bürgermeister

(Siegel)