
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

„Südwestlich des Mergelweges“ - 1. Änderung und Erweiterung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Markt Diedorf

Fassung vom 31.01.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 17121
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Verkehrsflächen	9
§ 7 Ver- und Entsorgung	9
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung	10
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen	13
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	13
§ 11 Artenschutzrechtliche Massnahmen	15
§ 12 Inkrafttreten	16
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	17
2. Niederschlagswasser	18
3. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser	18
4. Immissionsschutz	19
5. Energieversorgung	20
6. Denkmalschutz	21
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
8. Überwachung	22
9. Abwehrender Brandschutz	22
10. Bußgeldvorschrift	23
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	24

PRÄAMBEL

Der Markt Diedorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 36 „Südwestlich des Mergelweges“ - 1. Änderung und Erweiterung als Satzung.

Fortgeltung von Vorschriften:

Die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Mergelweges“ ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Mergelweges“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 08.05.1997). Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Südlich des Mergelweges“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 08.05.1997) unverändert fort.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 31.01.2023 mit:

- A1) Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 500
- A2) Planzeichenerklärung
- A3) Verfahrensvermerke
- A4) Ausgleichsfläche

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 31.01.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 31.01.2023
- Baugrunduntersuchung; GeoBüro Ulm, Stand: 14.10.2020
- Hydrogeologisches Gutachten; GeoBüro Ulm, Stand: 06.05.2022, mit ergänzender Stellungnahme vom 11.11.2022.
- Faunistische Kartierungen (Fledermäuse, Brutvögel), Fachbeitrag Artenschutz (SAP), Endbericht; AGL-Schwaben, R. Engelschall, W. Weiner, Stand: 10.03.2022
- Gutachterliche Beurteilung der zu erwartenden Geruchsbelastung durch eine Pferdehaltung; Ingenieurbüro Koch; Stand: 08.06.2021, ergänzende Stellungnahme vom 08.06.2022
- Untersuchung der schalltechnischen Belange (LA19-416-G02-E01-02); BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Stand: 09.08.2022
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme; SWECO GmbH, Stand 16.11.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Reines Wohngebiet (WR)

1. Der in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Zu den nach Absatz 2a) zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche (GR)

gem. §§ 16 und 19 BauNVO

1. Bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² ist eine maximale Grundfläche für Hauptgebäude von 100 m² zulässig (WR1-3, WR5, WR7-10). Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist eine maximale Grundfläche für Hauptgebäude von 150 m² zulässig (WR4 und WR6). Die jeweils zulässige Grundfläche darf durch überdachte Terrassen um weitere 20 m² überschritten werden und einschließlich baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO um bis zu max. 50 m².
2. Zusätzlich darf die maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 2 (1) 1 durch nicht überdachte Terrassen (bis zu einer Größe von insgesamt 20 m² pro Grundstück) sowie bis zu maximal zwei nicht überdachte Stellplätze (bis zu einer Größe von

insgesamt 25 m² pro Grundstück) überschritten werden, sofern sie in wasser-durchlässiger Bauweise hergestellt werden.

(2) Geschoßfläche (GF)

gem. § 20 BauNVO

Bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m² ist eine maximale Geschossfläche von 280 m² zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist eine maximale Geschossfläche von 375 m² zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Dabei ist die konkret ausgeführte Höhenlage maßgebend. Bei Sattel- und Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika der niedrigsten Außenwand des Gebäudes (vgl. § 2 (4) 2 Staffelgeschoss); dieser Punkt darf durch Brüstungen um max. 1,20 m überschritten werden.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Dabei ist die konkret ausgeführte Höhenlage maßgebend. Bei Sattel- und Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der höchsten Attika.
3. Oberkante Fertigfußboden (OK FFB)
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf um +/- 50 cm abgewichen werden.
4. Die Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude darf max. 6,80 m betragen.
5. Die Gesamthöhe (GH) der Hauptgebäude darf maximal 9,00 m betragen.

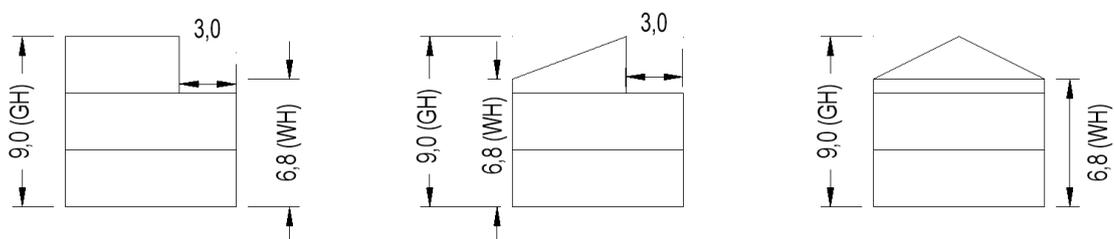


Abb. 1: Schematische Darstellung Gebäudehöhen, o. M.

- (4) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
1. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Gebäude mit der Geschossigkeit E+I+D sind zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.
 2. Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Dieses muss von der südlichen Außenkante des darunter befindlichen Geschosses um mind. 3,0 m zurückversetzt sein.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Kleinere Nebengebäude gemäß § 3 (2) 4 dieser Satzung, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 2. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In wasserdurchlässiger Bauweise errichtete (nicht überdachte) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie dort eine gesamte Fläche von 25 m² nicht überschreiten.
 3. Nicht überdachte Terrassen (bis zu einer Größe der Grundfläche von 20 m²) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und mind. 1,5 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
 4. Nebengebäude (wie Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc.) außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Gesamtgröße der Grundfläche von max. 10 m² und eine Wandhöhe von max. 3,0 m je Anlage nicht überschreiten. Der Abstand der Nebengebäude muss mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie betragen.
 5. Je Grundstück sind maximal zwei der nach § 3 (2) 4 definierten Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 5°) von Garagen und Carports sind zu mind. 80% mit einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen.
- (2) Garagentore müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
- (3) Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf Privatgrund herzustellen. Der Stauraum vor Garagen darf als Stellplatz bewertet werden, sofern die Mindestlänge von 5,0 m eingehalten wird und derselben Wohnung zugeordnet wird. Ergänzend sind die Regelungen der Stellplatzsatzung zu beachten. Hinsichtlich der Oberflächenbefestigung sind die Bestimmungen nach § 8 (1) 2 zu berücksichtigen (Versickerungsfähigkeit).
- (4) Zufahrten auf die überbaubare Grundstücksfläche sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebengebäuden im Sinne des § 3 (2) 4 dieser Satzung, werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Dachformen, Dachneigungen
 1. Es sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° sowie Flachdächer (bis 5°) zulässig. Versetzte Pultdächer sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen (vgl. § 8 (8)).
 2. Die Dachform und Dachneigung von Garagen muss dem Hauptgebäude entsprechen. Abweichend hiervon dürfen Garagen und Carports generell mit einem Flachdach errichtet werden. Dieses ist zu begrünen (vgl. § 4 (1)).

(3) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1. Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind ebenfalls zulässig.
2. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte in einer Breite von über 1,50 m bis höchstens 3,0 m sind je Dachseite nur einmal zulässig.
4. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 0,70 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

(4) Standgiebel (Wiederkehr)

1. Die Wandhöhe für Standgiebel (gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut des Giebels) darf max. 6,75 m betragen.
2. Standgiebelelemente dürfen in der Fassadenebene liegen oder mit einem Vorsprung vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.
3. Die Breite der Standgiebel darf 40% der Hauslänge nicht überschreiten.
4. Die Dachneigung und Dachform muss der des Hauptdaches entsprechen.

(5) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken.
2. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5°) sind gemäß § 8 (8) zu begrünen.
3. Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. 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.

(6) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von mind. 0,75 m zum Fahrbahnrand errichtet werden.
2. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Zaun.
3. Es sind nur senkrechte Holzlatten-, Hanichel- oder Staketenzäune sowie Metallzäune (keine Maschendrahtzäune) zulässig.

4. Flächenhafte oder geschlossene Einfriedungen (z. Bsp. Mattenzäune, Betonmauerwerk, Alupaneele, Gabionen, etc.) sind nicht zulässig.
5. Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).

§ 6 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen können hinsichtlich variierender Rahmenbedingungen bezüglich der Parzellierung und der damit neu zu gestaltenden Erschließungsplanung geringfügig angepasst werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch beizubehalten.
- (2) Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

- (2) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Diedorf (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Hinweis: Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht/ Gering verschmutztes Niederschlagswasser

- Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Zudem sind Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen (ohne Anschluss an den öffentlichen Kanal). *Hinweis: Die Versickerungsfähigkeit ist pro Grundstück individuell zu prüfen.*
- Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

c) Schutz vor wild abfließendem Wasser/ Oberflächenwasser

- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Bodenversiegelung

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. (vgl. § 7 (2) 2. a))
2. Bei privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen (nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Verwendung dieser Materialien ist nachzuweisen.

Hinweis: Es wird auf das Merkblatt über die gesplittete Abwassergebühr und die Berechnungsgrundlagen des Marktes Diedorf verwiesen. (u. a. auf der Homepage abrufbar)

- (2) Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1. Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 2. Für Gehölzverluste sind artgleiche Ersatzpflanzungen standortnah (innerhalb von 3 m) vorzunehmen.
- (3) Öffentliche Grünfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von max. 3 Stellplätzen zulässig, sofern diese mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden. Bei der Errichtung sind Vorkehrungen zum Schutz des Wurzelbereiches der Bestandsbäume zu treffen.
- (4) Öffentlicher Blühstreifen in Verkehrsfläche
1. Der in der Planzeichnung als öffentlicher Blühstreifen festgesetzte Pflanzstreifen (mind. 0,75 m Breite) ist als Blühfläche anzulegen, Blumenanteil mind. 50 % (z. B. „Salzverträgliche Bankettmischung“ erzeugt von Rieger-Hofmann) und als Wiesenfläche zu erhalten und zu pflegen. Eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ist ausreichend. Der Blühstreifen darf über die Breite der Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
 2. Zufahrten zu den Grundstücken sind über eine Breite von maximal 5 m zulässig.
- (5) Private Grundstücksflächen
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. Sogenannte „Stein-“ oder „Schottergärten“ sind nicht zulässig.
 2. Obstbaumbestand
 - a) Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten.
 - b) Bei den nicht als zu erhalten festgesetzten Bäumen sowie bei unumgänglichen Rodungen der als zu erhalten festgesetzten Bäumen (z. B. aus erschließungstechnischen Gründen oder wenn die bauliche Nutzung des Grundstückes unverhältnismäßig eingeschränkt wäre), sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen nach § 11 dieser Satzung einzuhalten.
 - c) Es sind artgleiche Ersatzpflanzungen für jeden gefälltten Obstbaum im Verhältnis 1:1 standortnah (innerhalb desselben Grundstücks) entsprechend der

Pflanzqualität nach § 8 (6) 4 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen können auf die gemäß § 8 (6) zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

(6) Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

1. Pro Grundstück ist an der jeweils zugeordneten Straßenverkehrsfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) entsprechend der Pflanzqualität nach § 8 (6) 4 zu pflanzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Erschließung der Grundstücke dadurch beeinträchtigt wird. Der Abstand zur jeweils zugeordneten Straßenverkehrsfläche darf maximal 3 m betragen.
 2. Zudem ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum III. Ordnung oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) entsprechend der Pflanzqualität nach § 8 (6) 4 zu pflanzen.
 3. Von der nach § 8 (6) 1 und § 8 (6) 2 zu pflanzenden Anzahl der Bäume muss mindestens ein Obstbaum gepflanzt werden.
 4. Folgende Pflanzqualitäten für die Pflanzungen nach den Nrn. 1-3 sind zu pflanzen:
 - a) Pflanzqualität (Obstbäume): Halbstamm, mind. StU 10-12 cm
 - b) Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstamm, mind. StU 14-16 cm
- (7) Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken an Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.
- (8) Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen und so zu unterhalten.
- (9) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe (Abstandsflächentiefe, bei Gebäuden ohne eigene Abstandsflächen wie z. B. Garagen 3,0 m) sowie zur Herstellung der Grundstückszufahrten bis zur jeweils max. festgesetzten OK-FFB-EG-Höhe (vgl. § 2 (3) 3) bzw. zur Angleichung an das Straßenniveau zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen (d.h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder Stützmauern bis max. 0,60 m zu überwinden; vgl. § 9 (3)).
- (2) Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen beizubehalten.
- (3) Stützmauern und Böschungen
 1. Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 0,60 m betragen.
 2. Stützmauern sind naturnah herzustellen (Verwendung von Natursteinen). Betonwände oder Gitterkörbe sind nicht zulässig. Alternativ können Böschungen mit Neigungswinkel von maximal 1:1,5 (Höhe:Länge) naturnah hergestellt werden.

§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 9.588 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf von 9.588 Wertpunkten erfolgt zum einen mit 4.224 Wertpunkten südlich des Baugebietes auf Teilflächen (A1 und A2) der Flurnummer 895, 896/1 und 896/5, jeweils Gemarkung Anhausen, und wird zum andern mit 5.364 Wertpunkten (entspricht 838 m²) vom Ökokonto des Marktes Diedorf auf der Flurnummer 194/1, Gemarkung Willishausen, Gemeinde Diedorf, abgebucht.
- (2) Entwicklungsziele A1 und A2, Teilflächen Fl.-Nr. 895, 896/1 und 896/5 (Gemarkung Anhausen)
 1. Entwicklungsziel: Streuobstbestände mit artenreichem Extensivgrünland
 - a) Herstellungsmaßnahmen:
 - Ansaat als artenreiches, extensives Grünland auf einer Fläche von ca. 1.300 m².
 - Die Fläche ist mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen und Kräuter mind. 20%, Gräser max. 80%) anzusäen.

- Pflanzung von mind. 5 regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm auf Teilflächen der Fl.-Nr. 895 und 896/1, Gemarkung Anhausen. Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfählen zu verankern und mit einer Drahtose zu versehen sowie gegen Wühlmäuse zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflöckung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
 - Mindestpflanzqualität:
Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 – 16 cm
- b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Bei dem artenreichen, extensiven Grünland ist maximal zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, die zweite Mahd erfolgt im Herbst.
 - Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
 - Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
 - Aufkommende Neophyten sind durch Herausreißen von Einzelpflanzen oder gezielte Mahd betroffener Flächen so lange zu bekämpfen bis die Bestände erloschen sind. Neophyten sind jährlich bis Ende Juni (vor Samenreife) zu beseitigen; bei erneuter Blüte ist eine wiederholte Bekämpfung notwendig. Das Schnittgut ist über den Restmüll zu beseitigen oder thermisch zu verwerten.
 - Eine Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen, sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
 - Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

2. Entwicklungsziel: Feuchtmulde (wechselfeucht)

- a) Herstellungsmaßnahmen:
- Herstellung einer Feuchtmulde:
Die Feuchtmulde ist mit einer Tiefe von ca. 0,3 - 0,5 m und einer Größe von mind. 60 m² anzulegen. Es ist eine Böschung von max. 1:5 mit sanften Übergängen herzustellen. Vom in der Planzeichnung dargestellten Standort kann innerhalb der Ausgleichsfläche (A1 oder A2) abgewichen werden. Das Aushubmaterial ist gleichmäßig auf der restlichen Fläche zu verteilen.
 - Im Bereich sowie in Randbereichen der Feuchtmulde ist die Fläche mit gebiets-eigenem Wildpflanzensaatgut für wechselfeuchte Standorte anzulegen (Herkunft: UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen und Kräuter mind. 30%, Gräser max. 70%; z. B. Rieger-Hofmann „06 Feuchtwiese“ oder vergleichbares).
- b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Es ist - je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit - maximal zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, die zweite Mahd erfolgt im Herbst.
 - Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
 - Eine Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen, sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

§ 11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

(1) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1. **V.1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Vögel):**

Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also in der Zeit von 1.10. bis 28.2., sowie unter Aufsicht einer Umweltbaubegleitung erfolgen.

2. **V.2 Einsatz von insektenschonender Außenbeleuchtung**

Es sind insektenschonende Außenbeleuchtungen einzusetzen.

3. **V.3 Umsiedlung von Baumstücken mit von Fledermäusen besetzten Höhlen** (falls vorhanden) während der Fällarbeiten (Fledermaus/Bilche)

- a) Bäume müssen vor der Fällung auf Höhlen, Rindentaschen und andere fledermausrelevante Strukturen untersucht werden.
- b) Wird ein Höhlenbaum entdeckt ist die Fällung zu stoppen und für die weitere Abklärung die UNB zu kontaktieren, ggfs. ist die Untersuchung mit einer Endoskop-Kamera erforderlich. Gefundene Fledermäuse sind zu bergen und zur Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben.
- c) Leere Höhlen sind bis zur Fällung unzugänglich zu machen um eine Besiedlung zu verhindern.
- d) Bestehen Unsicherheiten über den Besatz der Höhle, wird das Ausfliegen erzwungen, bzw. der Höhleneingang mit einer beweglichen Folie überlappend verschlossen, sodass ein Ausfliegen möglich ist, aber kein Einfliegen mehr (Reusenprinzip)
- e) Optional: Baumstücke mit von Fledermaus besetzten Höhlen sind schonend umzusiedeln. Durch die "Huckepack"-Aufbewahrung sind die abgesägten Stämme mit den Höhlungen aufrecht an den Stämmen vorhandener Bäume zu fixieren (in ca. 2-3 m Höhe).

4. **V.4 Anlage einer Streuobstwiese**, optional Anlage eines Tümpels

- a) Pro gefälltten Baum sind mind. 60 m² Wiesenfläche anzulegen und ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen.
- b) Der artenschutzrechtliche Ausgleich kann auf der Ausgleichsfläche gem. § 10 erfolgen. Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen den Ausführungen unter § 10 (2).

(2) CEF Maßnahmen für Höhlenbrüter

1. **V.5: Nistkästen anbringen**

- a) Pro gefälltten Baum sind jeweils zwei Vogelkästen (Typ MR1, 2GR, 3S, 2HW oder Vergleichbares) und zwei Fledermauskästen (Typ 2F, 3FF, 1FFH oder Vergleichbares) in Gehölzbeständen anzubringen.

b) Fledermausquartiere sind durch entsprechende Fledermaus Großraumhöhlen (TYP 1 FS, oder Vergleichbares) zu ersetzen.

2. **V.6: Baumhöhlen nach Reusenprinzip verschließen**

Baumhöhlen sind, sofern Unsicherheiten über einen Besatz bestehen, vor Baubeginn nach dem Reusenprinzip (vgl. § 11 (1) 3. d)) mit einer Folie zu verschließen.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Südwestlich des Mergelweges“ - 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südwestlich des Mergelweges“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | <i>Feldahorn</i> |
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Prunus avium</i> | <i>Vogelkirsche</i> |
| – <i>Prunus padus</i> | <i>Traubenkirsche</i> |
| – <i>Quercus robur</i> | <i>Stieleiche</i> |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | <i>Vogelbeere</i> |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten ergänzt werden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | <i>Apfelbaum</i> |
| – <i>Malus sylvestris</i> | <i>Holzapfel</i> |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | <i>Sauerkirsche</i> |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | <i>Zwetschge</i> |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | <i>Birnenbaum</i> |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-----------------------------|--|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>(Roter Hartriegel); leicht giftig</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>(Haselnuss)</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>(eingriffl. Weißdorn)</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>(Schlehe)</i> |
| – <i>Salix caprea</i> | <i>(Salweide)</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>(Schwarzer Holunder); rohe Beeren leicht giftig</i> |

außerdem:

- *Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter*

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1. Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, bzw. -nutzung, ohne Anschluss an den öffentlichen Kanal, wird darüber hinaus beim Grundstücksverkauf vertraglich vereinbart.

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 Baugrunduntersuchung im Zuge der Erschließungsplanung ergab, dass die schluffigen mitteldicht bis dicht gelagerten Sande im Projektgebiet grundsätzlich versickerungsfähig sind. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sollte jedoch die Durchlässigkeit im Rahmen von Versickerungsversuchen erneut geprüft werden, da lokale Unterschiede im Schichtaufbau nicht ausgeschlossen werden können (Stand: 14.10.2020; GeoBüro Ulm GmbH).

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2. Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Aufgrund der Festsetzung eines reinen Wohngebietes, wird voraussichtlich kein verschmutztes Niederschlagswasser anfallen.

3. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, 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 Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Insofern Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden, dürfen diese das anfallende Niederschlagswasser nicht auf andere Grundstücke ableiten.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1. Landwirtschaft

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2. Pferdehaltung

Durch die im Süden angrenzende Pferdehaltung (max. 4 Pferde) muss mit entsprechender Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung gerechnet werden. Eine zu erwartende Geruchsbelastung durch die Pferdehaltung wurde im Zuge einer gutachterlichen Beurteilung geprüft (Ingenieurbüro Koch; 08.06.2021). Diese Begutachtung kommt zu dem Ergebnis, dass der Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und der vorhandenen Pferdehaltung (Stallgebäude inkl. Pferdekoppel) zur Vermeidung erheblicher Geruchsbelastungen ausreichend bemessen ist.

4.3. 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 reinen Wohngebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 7 m
- 50 dB(A): 13 m
- 55 dB(A): 23 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel 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) sowie nachfolgenden Hinweisen zur LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" verwiesen.

4.4. Weitere Hinweise

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

4.5. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt, Zimmer 9, des Marktes Diedorf zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

5. ENERGIEVERSORGUNG

Es wird empfohlen, von der öffentlichen Versorgung unabhängige Heizsysteme zu installieren (z. B. Wärmepumpen).

Erdwärmepumpen/Luftwärmepumpen

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. Die immissionsschutzfachlichen Belange sind dabei zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 4.3).

6. DENKMALSCHUTZ

6.1. Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1. Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7.2. Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der

Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

7.3. Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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.

8. ÜBERWACHUNG

Der Markt Diedorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

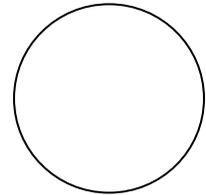
Ausgefertigt

Markt Diedorf

Diedorf, den

.....

Peter Högg, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

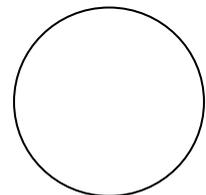
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Südwestlich des Mergelweges“ - 1. Änderung und Erweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Diedorf

Diedorf, den

.....

Peter Högg, 1. Bürgermeister



(Siegel)
