

Gemeinde Holzheim,  
Ortsteil Ellerbach



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Ellerbach Ost“

Textteil

Plandatum: 09.07.2019



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

Aufgestellt

Anerkannt und ausgefertigt

Dillingen a.d.D., .....

Holzheim, .....

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

.....  
Erhard Friegel, 1.Bürgermeister

## PRÄAMBEL

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

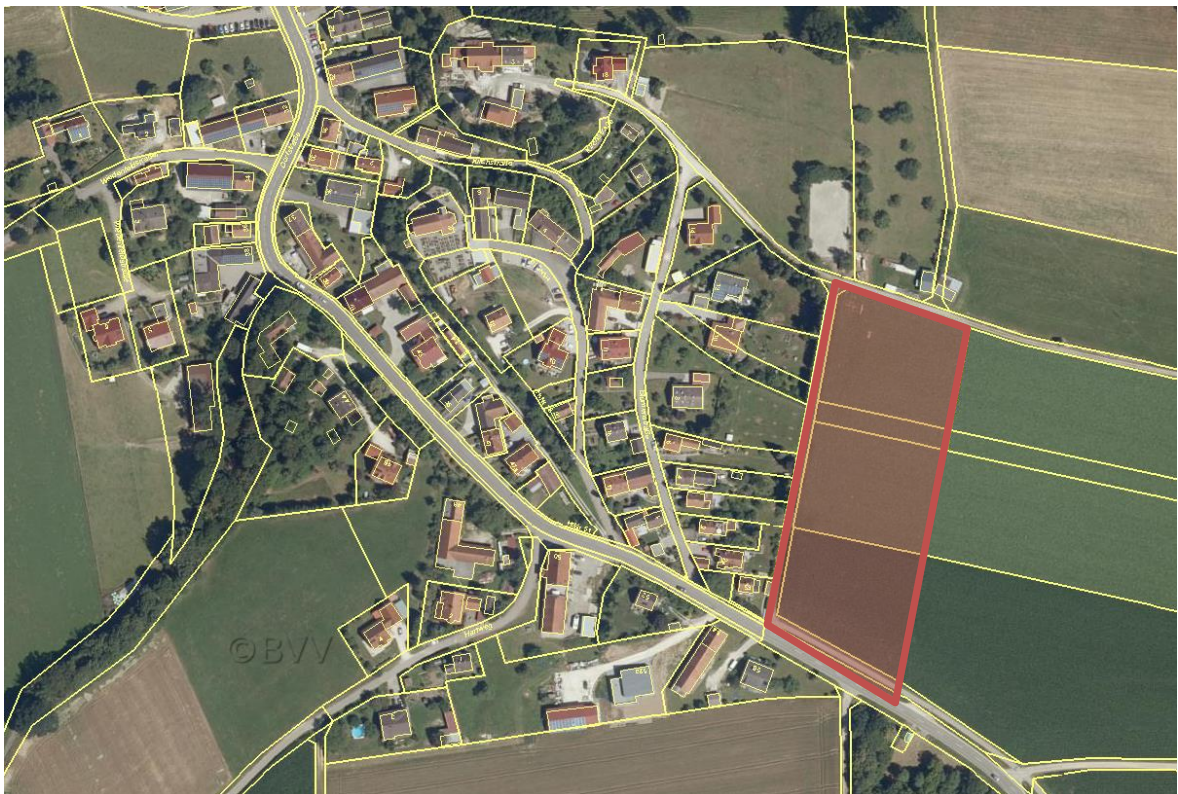
Holzheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erhard Friegel, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 612,613)

Stand Liegenschaftskataster: 07/2019



Ausschnitt Ortsteil Ellerbach, Gemeinde Holzheim

Quelle: Bayernatlas, bayerische Vermessungsverwaltung.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))	5
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
7.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
9.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
10.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
11.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
13.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	6
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO)</b>	<b>8</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	8
2.	Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	8
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	8
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>10</b>
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	10
2.	Sichtfelder	10
3.	Duldung von Immissionen	10
4.	Entwässerung	11
5.	Niederschlagswasserversickerung	11
6.	Einsatz von Wärmepumpen	12
7.	Altlasten und vorsorglicher Bodenschutz	12
8.	Altlasten	12
9.	Grundwasser	12
10.	Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser	12
11.	Dachbegrünung	13

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Zugelassen sind: sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

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

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

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

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

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

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,5 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

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

##### **Festsetzung nach Wandhöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m talseits. Gemessen in der Mitte des Gebäudes talseits. Die Wandhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Wand mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante Fußpfette.

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

Zahl der Vollgeschosse: max. II

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

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

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

Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe ist das natürlich anstehende Gelände gemäß eingetragenen Höhenlinien in der Planzeichnung.

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

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))**

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

**6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Sämtliche Firstrichtungen sind giebel- oder traufständig zur Straße hin auszurichten.

**7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**7.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

**8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für die Parzellen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

**9. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

**10. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind die als Verkehrsflächen dargestellten Flächen festgesetzt.

**11. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**11.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

**11.2 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

## **12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **12.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Maßnahme 1:

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln und nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind im Vorgriff Vergrümmungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren muss das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### **12.2 Vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Es muss entweder Maßnahme CEF1a oder CEF1b durchgeführt werden:

Maßnahme CEF1a:

Die Feldlerchenpopulation (2 Paare) muss in dem gemäß Gutachten vorgegebenen Bereich drei Jahre lang überprüft werden. Pro Jahr sind dazu drei Begehungen durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei einem Populationsrückgang muss die Maßnahme CEF1b durchgeführt werden.

Maßnahme CEF1b:

Es sind drei Lerchenfester im Umfeld (gemäß Gutachten) zur Verbesserung der Brutplatzqualität anzulegen. Die Lerchenfenster (Mindestfläche 20 m<sup>2</sup>) sind konzentriert auf einer Fläche von 2 ha bis 4 ha anzulegen. Der Mindestabstand zu Wald- und Siedlungsränder muss 100 m betragen, der Abstand zu Feldwegen mindestens 25 m.

## **13. PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **13.1 Pflanzgebot 1**

Bei Grundstücken unter 700 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, bei einer Grundstücksgröße von über 700 m<sup>2</sup> sind mind. 2 Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen. Für die Grenzabstände gelten das Nachbar- und das Straßenrecht.

Pflanzenliste pfg 1

Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche, Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### **Obstbäume**

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel. Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Weltschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z.B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

## **13.2 Pflanzgebot 2**

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 2 vorzunehmen. Es ist eine Reihe zu pflanzen mit einem Pflanzabstand von 2,0 m. Die Gehölze sind in der auf die Bau-maßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Die Erstbepflanzung ist von der Gemeinde Holzheim vorzunehmen. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gem. Pflanzenliste 2 zu ersetzen. Für die Grenzabstände gelten das Nachbar- und das Straßenrecht.

### Pflanzenliste pfg 2

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel (heimischer)
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Euonymus europaeus -	Spindelstrauch, Pfaff.
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus raxcem.	Traubenholunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **1.1 Gestaltung der Dachflächen**

1. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, und Pultdächer zugelassen.
2. Auch die dazugehörigen Garagen und Nebengebäude sind mit diesen Dachformen auszuführen. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
3. Das gesamte Neigungsspektrum der Dachflächen kann zwischen 15-48° betragen.
4. Bei Pultdächern darf die Dachneigung max. 20° betragen.
5. Bei zweigeschossigen Häusern (gebaute zwei Geschosse) darf die Dachneigung max. 30° betragen
6. Es ist darauf zu achten, dass bei den Dächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
7. Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Dachdeckungs-Materialien sind nicht zulässig.
8. Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
9. Dachaufbauten und Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zum First und einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang zugelassen. Es ist nur eine Gaubenart pro Grundstück zulässig.
10. Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Halbes der Gesamttrauf-  
länge nicht überschreiten.
11. Es sind nur Giebel-, Schlepp- und Walmdachgauben zulässig. Bei Giebel- und Walm-  
dachgauben darf die Dachneigung des Hauptdaches unterschritten werden.
12. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
13. Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaik) sind zulässig.

#### **1.2 Gestaltung Fassaden und Außenwände**

Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Grundsätzlich sind auch Holzhäuser zulässig.

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

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind mit wasser-  
durchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit 3cm breiter Fuge, Rasengittersteine).

### **3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### **3.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen**

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

#### **3.2 Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,20 m über  
Oberkante Straße bzw. Gehweg aufweisen.



Die Höhe der inneren Einfriedungen darf ebenfalls nur eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann bei der Gemeinde eine höhere Einfriedung beantragt werden.

Sockel sind zur Sicherheit der Gehwege oder Straßenflächen nur bis zu einer Höhe von 5 cm zulässig (über Gehweg oder Straße).

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

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

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

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

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dillingen unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

### **2. SICHTFELDER**

Die notwendigen Sichtfelder an der Ausfahrt aus dem Plangebiet sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

### **3. DULDUNG VON IMMISSIONEN**

Da der Geltungsbereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes im und am Rande des Dorfgebietes liegt, sind zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen möglich, welche als belästigend empfunden werden können.

Diese sind vor allem durch land- und forstwirtschaftlichen Betriebsabläufe und Arbeiten auf den angrenzenden Flächen sowie der nahe gelegenen Pferdehaltung verursacht und müssen dauerhaft und entschädigungslos hingenommen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Arbeiten in der Landwirtschaft saisonbedingt auch an Sonn- und Feiertagen und während der Nachtzeit durchgeführt werden müssen.

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

#### **4. ENTWÄSSERUNG**

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Die Sickerfähigkeit ist auf den jeweiligen Grundstücken zu prüfen.

Die genaue Entwässerung des Gebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

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

Das geplante Baugebiet ist in der Einzugsfläche der bestehenden Regenwasserkanalisation nicht enthalten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeindegebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Die erforderlichen Rückhaltmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet festgelegt.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Ellerbach ist über Fultenbach an die Kläranlage Altenmünster angeschlossen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

#### **5. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

## **6. EINSATZ VON WÄRMEPUMPEN**

Beim Einsatz von Luftwärmepumpen sind die zulässigen Schallimmissionswerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

## **7. ALTLASTEN UND VORSORGLICHER BODENSCHUTZ**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird das Anwenden der Normen DIN 18915:2018-06 Kapitel 7.3 und DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten, zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen, zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

## **8. ALTLASTEN**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

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

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

## **9. GRUNDWASSER**

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Durch eine qualifizierte Baugrunduntersuchung sollte die hydrogeologische Situation ermittelt werden.

## **10. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## **11. DACHBEGRÜNUNG**

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