

Gemeinde Holzheim



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“

Textteil - Vorentwurf

Plandatum: 10.09.2024



ARCHITEKTUR | STATIK | CONSTRUCTION

ASCO-TEAM PartG mbB
Schultheißstraße 33+35, 89407 Dillingen
Tel.: 09071 / 7900-0, Mail: info@asco-team.de

Aufgestellt

Dillingen,

.....
Dipl. Ing. Josef Schuster, ASCO TEAM

Anerkannt und ausgefertigt

Holzheim,

.....
Simon Peter, 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 „Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Holzheim, den _____

Simon Peter, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

Stand Liegenschaftskataster: 2024

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	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)	4
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7.	Flächen, die Von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
9.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	5
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
12.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BimschG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 7	
13.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	7
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO)	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	9
C.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	11
2.	Altlasten	11
3.	Rettungswege	11
4.	Duldung von Immissionen Aus der Landwirtschaft.....	12
5.	Duldung von Immissionen aus dem Straßenverkehr.....	12
6.	Grundwasser.....	12
7.	Bodenbeschaffenheit	13
8.	Grundstückszufahrten.....	13
9.	Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser.....	13
10.	Vorsorgender Bodenschutz	13
11.	Starkregenereignisse	14

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet für die Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Es dient darüber hinaus der Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung sowie deren Zu- und Abfahrten.

In dem Sondergebiet sind zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel, Getränke, Nichtlebensmittel (Wasch- und Putzmittel, Papierware, Non-Food-Aktionsware etc.) und Backshop mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m².
- ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m².

Bei den Betrieben muss es sich um eigenständige Betriebe im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14/04) handeln.

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 Sondergebiets wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

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

Die maximale traufseitige Wandhöhe darf 5,00 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe, bzw. Wandhöhe bei Pultdächern darf 8,50 m nicht überschreiten. Die Wand- und Firsthöhen werden senkrecht zur Wand gemessen. Die festgelegte Höhe ist das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

Die Höhenlage des Gebäudes (Erweiterung und Getränkemarkt) wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (FFB) bestimmt. Diese wird als Maß auf mindestens 75% der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die FFB entspricht der Höhe des Bestandsgebäudes und ist mit 429,65 NN festgelegt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Einkaufswagensammelboxen.

Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind generell zulässig.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

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

Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/ Trafostation“ festgesetzt.

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

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes dem Ausgleich und der Versickerung von Niederschlagswasser.

11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Entwässerung / Versickerung

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen muss breitflächig in Grünflächen, Teichen, Pflanzbeeten oder in Mulden, Mulden- / Rigolensystemen und Rohrrigolen zur Versickerung gebracht werden. In Ausnahmefällen und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind Sickerschächte mit vor geschalteten Sedimentationsanlagen zulässig.

Die Versickerungsfläche ist mit autochthonem Saatgut der Ursprungsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Mulde ist 2-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Zusätzliche Mähtermine sind zulässig, wenn die Funktion der Versickerung durch den Aufwuchs eingeschränkt wird.

Niederschlagswasser aus unbelasteten Hofflächen, Zufahrten und wenig benutzten Park- und Stellplätzen ist über wasserdurchlässige Beläge breitflächig zu versickern oder in Mulden-/ Rigolensystemen und Rohrrigolen einzuleiten. Für die Versickerung können auch Teile der Vegetationsflächen auf dem Gelände herangezogen werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind ggf. zu beachten. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch den Bauwerber in jedem Einzelfall zu überprüfen.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

11.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen müssen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen ausgeführt werden.

11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß dem Artenschutzgutachten von Dr. Schuler, Büro für Landschaftsplanung, vom 31.07.2018 sind zur Vermeidung der Zugriffsverbote folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung:

Im Bereich des Baufeldes sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt worden. Jedoch brütet im Bereich der Lagerfläche ganz in Norden des Grundstücks der Hausrotschwanz. Bei Abräumen der Lagerfläche ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Brutzeit der Vögel im Herbst bzw. Winterhalbjahr (1.9. bis 1.3.) stattfindet.

V2: Lagerflächen

Im Bereich der vorhandenen Obstwiese nördlich der bestehenden Bebauung ist auf die Einrichtung von Lagerflächen zu verzichten. Ggf. ist die Fläche mit einem Bauzaun abzusperren.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) sind nicht notwendig.

-Auf den ausführlichen Bericht wird verwiesen.-

11.4 Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt.

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Die Maßnahmen sind gemäß der Beschreibung im Umweltbericht umzusetzen.

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht werden.

- Der Umweltbericht wird zu späterem Zeitpunkt beigelegt -

12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Römerstraße – 2. Änderung und Erweiterung – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in der Gemeinde Holzheim, Landkreis Dillingen an der Donau“ vom 22.07.2024 von Ingenieurbüro Kottermair GmbH wird verwiesen.

Als Vorkehrungen zum Lärmschutz sind die Fahrspuren des Parkplatzes asphaltiert auszuführen sowie Einkaufswagensammelboxen einzuhausen und mit ihren Öffnungen zum Marktgebäude auszurichten.

Nachtanlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind nicht zulässig.

13. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzung, Pflege und der dauerhafte Erhalt der Bepflanzung obliegt dem jeweiligen Grundstücksbesitzer. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut aus der Ursprungsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

13.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Pro 50 m² im Bereich des Pflanzgebot 1 ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

13.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2)

Pro 200 m² Stellplatzfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

13.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3)

Zur Eingrünung ist die Bepflanzung des westlichen Grünstreifens im Bereich des Pfg3 gem. Pflanzliste 2 zusätzlich zum Pflanzgebot 1 durchzuführen. Die Pflanzgruppen sind so anzuordnen, dass eine optisch gefällige Mischung aus dichten Pflanzgruppen ohne Durchblick, großkronigen Einzelbäumen und freier Wiesenfläche entsteht.

Pflanzliste 1 (Einzelbaumpflanzung):

Mindestqualität: H 3 x v. 14 - 16

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
regionaltypische Obstsorten	

Pflanzliste 2 (Gruppenpflanzung):

Heister: 2 x v. 175 - 200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche

Sträucher: 2 x v. 60 - 100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus silvestris	Holzapfel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

Zulässig sind extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer und flach geneigte Sattel- und Pultdächer bis 35° Dachneigung. Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- und entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zulässig. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzonen von am Gebäude angebrachten Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe an den senkrechten Fassaden anzuordnen und dürfen in der Summe eine Fläche von **35 m²** nicht überschreiten.

Zusätzlich sind im Geltungsbereich bis zu vier freistehende Werbeanlagen, darunter 1 Pylon, zulässig. Diese dürfen jeweils in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 3,0 m² und eine Höhe von 3,5 m überschreiten. Beleuchtete bzw. leuchtende Werbeanlagen müssen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ausgeschaltet sein. Blinkende Werbungen sind nicht zugelassen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, es sei denn, aus betrieblichem Erfordernis und aus Sicherheitsgründen ist eine größere Höhe notwendig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes.

Die Begrenzungsmauer an der Westseite darf bis max. 5,00 m über die südliche Gebäudedekante des bestehenden Marktes hinausragen. (Verlängerung der südlichen Gebäudedekante bis zur Westgrenze) Ab dann sind Einfriedungen an das Bestandsgelände anzugleichen.

3.2 Geländeveränderungen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück sowie geeignetem Auffüllmaterial für den Parkplatz- und Straßenbau an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze bis auf Straßenhöhe zulässig. Weiterhin ist das Gelände zur nördlichen Grundstücksgrenze an den Bestand auf Flurnummer 762 anzugleichen. Innere Stützmauern zur Sicherung der Gebäude und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Bestandsgelände zulässig.

3.3 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen

Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus, direkt anzufahrende Stellplätze, sind nicht zugelassen.

Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen dürfen nicht im Eingrünungsstreifen angeordnet werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Die Planung befindet sich im Bereich der „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Nr. 242435) sowie „Siedlung vorge-schichtlicher Zeitstellung“ (Nr. 667335). Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller auf-geführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maß-geblich. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung dieser Denkmäler vor Ort besitzt, aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwen-dige Mindestmaß beschränken.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denk-malrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verun-reinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen be-kannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablager-ungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

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

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

3. RETTUNGSWEGE

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsflä-che entfernt liegen, müssen Zufahrten von mindestens 3 m Breite vorgesehen werden, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" und Art. 5, BayBO sind zu beachten. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewähr-leistet sein.

4. DULDUNG VON IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

Geruchsemission durch Landwirtschaft

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken und durch die angrenzenden Hofstellen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

5. DULDUNG VON IMMISSIONEN AUS DEM STRAßENVERKEHR

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung bzw. den Landkreis als Straßenbaulastträger erhoben werden können.

6. GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 423,50 m ü NN. und kann bis zu ca. 1,50 m fallen oder steigen. Die Geländehöhe beträgt i. M. ca. 427,80 m ü NN. Der höchste Grundwasserstand liegt somit ca. 2,80 m unter OK Gelände. Das Anschneiden von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen zu beantragen. Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden. Die Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Durchführung eines Sickersversuchs sind durch den Bauwerber zu veranlassen.

Im Planungsgebiet liegt der Grundwasserstand nach den Angaben im Flächennutzungsplan im Mittel bei 423,50 m ü NN. Grundwasserschwankungen von +/- 1,50 m sind möglich.

Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

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.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei Eingriffen in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

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.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

7. BODENBESCHAFFENHEIT

Nach einer ca. 50 cm dicken Oberbodenschicht folgt bis in eine Tiefe von ca. 2,00 m Lehm, darunter steht lehmiger Kies und Kies an. Mit Grundwasser ist ab ca. 2,50 m unter OK - Gelände zu rechnen.

8. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Im Bauantrag ist die Gestaltung der Einfahrt insbesondere der Radien mit den entsprechenden Fahrkurven einzutragen und mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Es ist dabei zu beachten, dass beim Einfahren in die Staatsstraße die Gegenfahrbahn nicht benutzt wird.

9. ANLAGEN ZUR ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

10. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder ge-

eigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

11. STARKREGENEREIGNISSE

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.