
GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN Sonniger Südwesten – Bauabschnitt IV

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren_13b

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Nordendorf

Fassung vom 17.12.2019

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: 18117

Bearbeitung: Seitz, Markus

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
§ 6 Stellplätze, Garagen und Carports	6
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 8 Geländeänderungen	7
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung	8
§ 10 Immissionsschutz	9
§ 11 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2. Bodendenkmäler.....	12
3. Versiegelung.....	12
4. Niederschlagswasserbehandlung	12
5. Grundwasser.....	13
6. Altlasten / Bodenbelastungen	13
7. Immissionen.....	14
8. Wasserrecht.....	14
9. Abwehrender Brandschutz	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Sonniger Südwesten - Bauabschnitt IV

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonniger Südwesten - Bauabschnitt IV der Gemeinde Nordendorf gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2019.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.12.2019 mit:
- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000
 - Wasserwirtschaftlicher Retentionsraumausgleich, M 1: 2.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.12.2019 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 17.12.2019
- Baugebiet „Sonniger Südwesten“ Bauabschnitt IV, Vorbereitende Maßnahmen zur Erschließung von Baugrundstücken, Unterlagen zum Antrag auf Zulassung von Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet der Schmutter nach § 78a WHG, ea-GNodf-002.01 vo, 27.12.2019, Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH Co. KG, Eching am Ammersee
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sonniger Südwesten - Bauabschnitt IV" der Gemeinde Nordendorf, Bezeichnung: LA17-170-G02-02, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 2 PUNKT 2 BAUGB

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die festgesetzten Wohnbauflächen mit den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst mit Herstellung der wasserwirtschaftlichen Retentionsraumausgleichsflächen in Verbindung mit der Flutmulde und dem Hochwasserschutzdamm zulässig sind.

Die festgesetzten Wohnbauflächen (WA 1 und WA 2) sind hochwasserfrei (siehe §. 8) herzustellen.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung als WA 1 - 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Werte für die Grundflächenzahl sind als Höchstgrenzen zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind im WA 1 zulässig:

Geschosse:	II (I+D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,8 m
Gesamthöhe:	max. 8,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit I+D muss sich das zweite Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Folgende maximale Höhen sind im WA 2 zulässig:

Geschosse:	II (I+D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4,8 m
Gesamthöhe:	max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit I+D muss sich das zweite Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Folgende maximale Höhen sind im WA 3 zulässig:

Geschosse:	III (II+D)
Wandhöhe (traufseitig):	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 10,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II+D muss sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden.

Folgende maximale Höhen sind im WA 4 zulässig:

Geschosse:	III
Wandhöhe (traufseitig):	max. 9,0 m
Gesamthöhe:	max. 11,0 m

(3) Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,5 m über der Straßenoberkante der den Grundstücken zugeordneten Erschließungsstraße, die eine Mindesthöhe von 421,28 m ü. NN aufweisen muss, liegen. Eine Unterschreitung der Straßenoberkante ist nicht zulässig.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen festgesetzter Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist das neu festgesetzte Gelände heranzuziehen.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

1. Im WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. einer Wohnung je Wohngebäude zulässig.
2. Im WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit max. einer Wohnung je Wohngebäude zulässig.
3. IM WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4. Im WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

§ 6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Hinweis: Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Nordendorf in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften hat in derselben Farbgebung zu erfolgen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

Für Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen, bspw. Glas, zulässig.

Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

(3) Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Hauptgebäuden

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 10° - 30°
(Zeltdach und Pultdach)
- stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°
(Satteldach)

Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Bei Sattel- und Zeltdächern müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(4) Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m über Oberkante des neu hergestellten Geländes nicht überschreiten, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen gemäß der BayBO zulässig.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Gabioneneinfriedungen sind zugelassen.

§ 8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Baugrundstücke

Die Oberkante des neu hergestellten Geländes muss mindestens eine Höhe von 421,28 m ü. NN aufweisen. Eine Unterschreitung der Oberkante des neu hergestellten Geländes darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht erfolgen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell zulässig. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Aufschüttungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen bei angehobenem Erdgeschossfußboden zulässig; diese dürfen bei einem angehobenem Erdgeschossfußboden max. 0,5 m über dem neu hergestellten Gelände liegen.

Geringfügige Abgrabungen sind ausschließlich zur natürlichen Belichtung der Kellerräume bzw. zur externen Erschließung der Kellerräume zulässig.

§ 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

(1) Versiegelung

Parkflächen sind mit fugenreichem Belag anzulegen. Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Hinweis: Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertig wird empfohlen.

(2) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Flutmulde)

Hier wird eine öffentliche Grünfläche mit Flutmulde und Hochwasserschutzdamm ausgebildet. Die Fläche ist naturnah herzustellen und mit einer autochthonen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen.

Die Böschungsneigung der Flutmulde ist flach auszubilden.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind Bäume der I. bis II. Ordnung gemäß der Artenliste (Pkt. 1 unter textliche Hinweise, markiert mit *) in einem Abstand von mind. 20 m zueinander zu pflanzen. Die Baumstandorte sind nicht festgesetzt, die zeichnerisch festgesetzte Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

(3) Private Grundstücksflächen

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß der Artenliste (Pkt. 1 unter textliche Hinweise) zu pflanzen.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gemäß der Artenliste (Pkt. 1 unter textliche Hinweise,

markiert mit *) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

(4) Herstellung und Pflege

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, ist nicht zulässig.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(2) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Nordendorf, Schäfflerstraße 6, 86695 Nordendorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten 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, Burggrafstraße 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.

§ 11 INKRAFTTRETEN

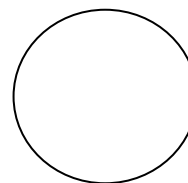
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Nordendorf, den

.....

Elmar Schöniger, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

** Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind*

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume der I. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur* (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume der II. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus* (Hainbuche)
- Prunus padus* (Traubenkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Bäume auf den Baugrundstücken

Pflanzqualität: StU 12/14

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Juglans regia (Walnuss)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 80/125 cm

Pflanzraster: 2,0 m x 2,0 m

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Euonymus europaeus** (Europ. Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare** (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Salix capraea** (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball)

2. BODENDENKMÄLER

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.

3. VERSIEGELUNG

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Dabei ist die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK 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.

Sollte aufgrund von Bauarbeiten durch zu Tage tretendes Grundwasser eine „Bauwasserhaltung“ erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.“

5. GRUNDWASSER

Aufgrund der wechselhaften Grundwasserstände im Baugebiet wird dringend empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

6. ALTLASTEN / BODENBELASTUNGEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind 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 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.

7. IMMISSIONEN

Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

8. WASSERRECHT

Da sich das Baugebiet rechtlich noch innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Schmutter befindet, sind für die Einzelbauvorhaben jeweils wasserrechtliche Genehmigungen nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG erforderlich.

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

9. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen 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 in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.