

---

# STADT IMMENSTADT



Landkreis Oberallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN „Werdenstein“

## SATZUNG

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Fassung vom 22.10.2019

---

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Lutz-Holger Behre, Dipl.-Ing. Architekt u. Stadtplaner BYAK

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Bauweise, Grenzabstände	6
4.	Gestaltungsfestsetzungen	6
5.	Garagen, überdachte Stellplätze (Caports), Stellplätze und Nebenanlagen	7
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
8.	Geländeveränderungen	8
9.	Bodenschutz und Grünordnung	8
10.	Immissionsschutz	9
11.	Bußgeldvorschrift	10
12.	Inkrafttreten	10
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>11</b>
1.	Pflanzliste – Gehölzarten und Qualitäten	11
2.	Entwässerung, Versickerung	11
3.	Niederschlagswasser	12
4.	Immissionsschutz	13
5.	Denkmalschutz	14
6.	Brandschutz	15
7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Immenstadt erlässt aufgrund der §§ 2, 9 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan „Werdenstein“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Werdenstein“ der Stadt Immenstadt gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2019 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Räumlicher Geltungsbereich, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000 in der Fassung vom 22.10.2019
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.10.2019

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 22.10.2019

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

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

#### **Zulässig sind:**

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

#### **Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:**

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

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 0,35 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. (§19 Absatz 4, Sätze 1 und 2 BauNVO).

## 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

### Typ WA1

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

### Typ WA2

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

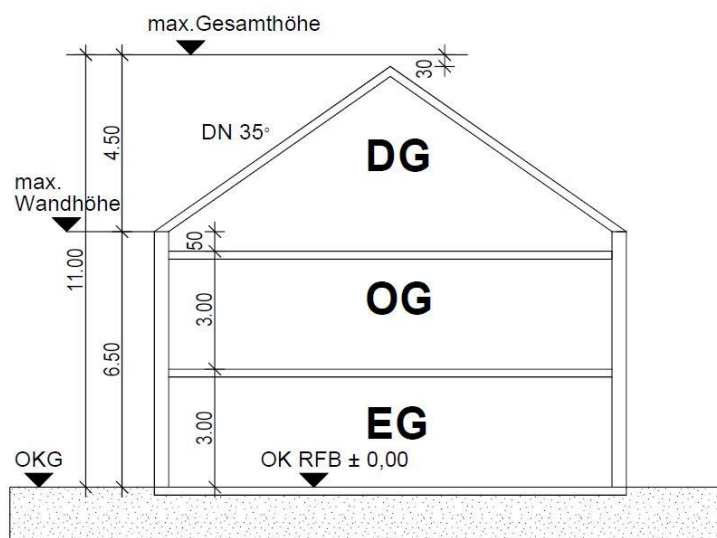
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

### Typ WA1

- Wandhöhe (traufseitig): WH max. 6,5 m
- Gesamthöhe: GH max. 11,0 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Systemschnitt Gebäude mit Satteldach

### Typ WA2

- Wandhöhe (traufseitig): WH max. 4,0 m
- Gesamthöhe: GH max. 8,5 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## **2.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB des EG darf bis maximal 0,25 m über der festgesetzten Bezugshöhe des festgelegten Gelände-Planums abweichen (siehe Planzeichnung Bezugshöhe im jeweiligen Baufeld/Parzelle).

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

## **3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

### **3.1 Bauweise**

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

### **3.2 Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. (Art.6 Abs. 5, Satz 3, 2. Alternative BayBO).

## **4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **4.1 Dachformen, Dachneigungen**

Bei Hauptgebäuden sind ausnahmslos Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

Es müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Dachaufbauten sind ausschließlich bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° bis 35° zulässig. Die Dachaufbauten dürfen max. 50% der Dachlänge des Hauptbaukörpers betragen.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind neben Satteldächern auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5 Grad zulässig.

### **4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Die Dacheindeckung hat in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Metall-, Kunststoff- und Foliendacheindeckung sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen.

Wintergärten und kleinere Anbauten wie z.B. Hauseingangsüberdachungen dürfen in Glas errichtet werden.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zur Erschließungsstraße eine Höhe von 1,0 m über Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Jegliche Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 im lichten Maß (Straßenrand bis Beginn Einfriedung) von der Erschließungsstraße haben.

Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind ausgehend von der Erschließungsstraße mit unterschiedlichen Sträuchern vorzugsweise gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) zu hinterpflanzen.

Sockel sind ausschließlich zur Erschließungsstraße bis zu einer max. Höhe von 0,2 m zulässig.

### **5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

---

#### **5.1 Lage von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme in der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße. Es muss ein Abstand von mindestens 5,0 m vom Straßenrand der öffentlichen Erschließungsstraße bis zum geplanten Vorhaben (Garage, Carport und Nebenanlage) eingehalten werden.

Tiefgaragen sind nicht zulässig. Zu- und Abfahrten von Grundstücken durch die Anbauverbotszone (Sichtdreieck in Planzeichnung) auf die Kreisstraße OA 2 sind nicht zulässig.

#### **5.2 Anzahl von Stellplätzen**

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen ist die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Immenstadt anzuwenden.

#### **5.3 Gemeinschaftsstellplätze**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BAUGB sind, wie in der Planzeichnung mit GSt festgesetzt, am Lachener Weg straßenseitig mindestens 14 Gemeinschaftsstellplätze zu errichten bzw. nachzuweisen.

---

## 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

---

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

---

## 7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

---

### 7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßenverkehrsflächen gemäß Planzeichnung.

### 7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

---

## 8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

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.

---

## 9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 9.1 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Stauraum

Parkflächen sind mit fugenreichem Belag zu gestalten. Stellplätze sowie Zufahrten und der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind wasserdurchlässig anzulegen.

### 9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher vorzugsweise aus der Pflanzliste „Gehölzarten und Qualitäten“ in den festgesetzten Grünflächen zu verwenden.
- Pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist jeweils mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste in den Grünflächen zu pflanzen.



- Auf max. 5 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste 1 festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen, Stauden und andere).
- Einfriedungen sind vorzugsweise mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu hinterpflanzen. Es ist eine lockere durchmischte (unterschiedliche Gehölze) Bepflanzung zulässig. Hecken in durchgehend dergleichen Gehölzsorte sind unzulässig.

### **9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Auf den privaten Grünflächen im Bereich der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß der Planzeichnung und der Artenliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen.

Daneben ist eine lockere Strauchpflanzung in Form von Strauchgruppen gemäß der Artenlisten (Pkt. E1) vorzunehmen. Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens fünf heimischen Sträuchern gemäß Artenliste (Pkt. E1) zusammen.

Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mindestens 30% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

## **10. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **10.1 Lärmschutzfestsetzung Verkehr**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzfestsetzung mit folgenden Inhalt:

- Die Grundrisse der Gebäude direkt an der Kreis-Straße OA 2 sind so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Kreis-Straße OA 2 hin orientiert werden.
- Alle Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster von Aufenthaltsräumen in Richtung Süden und Westen zur Kreisstraße OA 2 des Gebäudes, sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der gültigen DIN 4190 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
- Alle Schlaf- und Kinderzimmer, für die Schallschutzfenster notwendig sind, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der von der Kreisstraße OA 2 abgewandten Fassade des Gebäudes bestehen.

## 10.2 Lärmschutzfestsetzung für Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 db(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 11. 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)

## 12. INKRAFTTRETEN

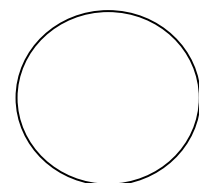
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am.....

Stadt Immenstadt

.....

Nico Sentner, 1. Bürgermeister



Siegel

## E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. PFLANZLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

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

#### Bäume II. Ordnung

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

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)

#### Obstbäume

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

- *Malus domestica*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- *Prunus avium*, in Sorten (Vogel-Kirsche)
- *Prunus cerasus*, in Sorten (Sauerkirsche)
- *Prunus domestica*, in Sorten (Zwetschge)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)

#### Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzabstand: 1,5 m

- *Cornus sanguine* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Salix capraea* (Sal-Weide)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

### 2. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

---

#### 2.1 Entwässerung

Die aktuelle Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Immenstadt ist anzuwenden.

## 2.2 Versickerung

Vorhanden ist ein Trennsystem nur für Schmutzwasser. Das Schmutzwasser kann an den Abwasserkanal des Abwasserverbands Obere Iller (AOI) angeschlossen werden. Der Anschlusspunkt und die Einleitmengen ist mit dem AOI abzustimmen. Niederschlagswasser darf nicht in den AOI Kanal eingeleitet werden und muss separat vom Erschließungsträger abgeleitet bzw. versickert werden.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern sofern dies der Untergrund zulässt. Die fachlichen Anforderungen für die Versickerung sind z.Zt. noch in dem DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z.B. Zisternen) vorzusehen. Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den nächsten Vorfluter abgeleitet werden. Die Drosselmenge – quantitative Bewertung – erfolgt nach dem DWA Merkblatt M 153.

## 3. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

### **3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

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

### **3.3 Grundwasser**

Es wird auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen, der nach Angabe vom Bodengutachter bei rd. 1,0 m unter Geländeoberfläche liegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Mühlbach beeinflusst wird. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern und bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

## **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **4.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 4.2 Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage aufgrund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 4.3 Lärmschutzwand

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum südöstlich angrenzenden Flurstück Nr. 292/5 mit der vorhandenen Bestandsnutzung sind im Planungsgebiet zeitweise Lärmeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Zum Schutz vor etwaigen Lärmeinwirkungen kann im Abstand von 1,0 m entlang der Grenze zur benachbarten Flur-Nr. 292/5 im Planungsgebiet eine 3,0 m hohe begrünte Schallschutzwand errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

### 5.1 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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

### 5.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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.

### **5.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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.

## **6. BRANDSCHUTZ**

---

### **6.1 Zufahrten**

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998- (AIIMBI Nr. 25/1998) herzustellen.

### **6.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

## **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 Bodenbeschaffenheit**

Ein vorliegendes Bodengutachten aus dem Jahr 2001 zeigt an, dass der Untergrund generell mit weicher Konsistenz vorzufinden ist.

Bei den Untersuchungen wurden bis 1,5 m unter Gelände Deckschichten in Ausbildung als gering zersetzter Torf erkundet. Unterhalb der Torfe wurden bis zur Untersuchungsendtiefe Beckensedimente erkundet. Die Beckenablagerungen

zeigen oberflächennah eine Ausbildung als schluffiger Sand, im tieferen Bereich als schluffiger Ton.

Die Beckenablagerungen zeigten oberflächennah eine breiige bis weiche Konsistenz. Die Rammsondierungen zeigten äußerst geringe Schlagzahlen von teilweise nur 1 Schlag/10 cm Eindringtiefe. Ab einer Tiefe von ca. 5 m unter Gelände liegen etwas höhere Schlagzahlen vor. Ab dieser Tiefe kann von einer weichen bis steifen Konsistenz ausgegangen werden. Eine sprunghafte Zunahme der Schlagzahlen wurde erst in einer Tiefe von ca. 15 m unter Gelände aufgezeichnet.

Die Beckensedimente sind bei der erkundeten Ausbildung sowie der äußerst geringen Konsistenz sehr gering tragfähig und damit stark kompressibel.

Von jeglicher Art einer punktuellen Lastabtragung über Einzel- und Streifenfundamente auf den anstehenden Schichten ist dringend abzuraten.

Es wird daher empfohlen, bei Beginn der Planung von Baulichen Maßnahmen - zur Erkundung des jeweiligen Grundstückes und für Gründungsvorschläge - einen Bodengutachter hinzuzuziehen.