Projekt-Nr. 7898-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan „Auf der Hohl“ 1. Änderung

Markt Pfaffenhofen a.d. Roth
Ortsteil (OT) Niederhausen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 29. Oktober 2026

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
II.	**Textliche Festsetzungen**	**4**
1	Bauweise, Grenzabstände	4
2	Verkehrsflächen	4
3	Ausgleichsmaßnahmen	4
4	Inkrafttreten	6
III.	**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**7**
1	Arten- und Pflanzliste	7
2	Denkmalschutz	8
3	Niederschlagswasser	9
4	Grundwasserschutz	10
5	Immissionsschutz	11
6	Wärmepumpen-Systeme	11
7	Gewerbliche Vorhaben	12
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
IV.	**Inkrafttreten und Ausfertigung**	**14**

Präambel

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 i.V.m. des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Auf der Hohl“, 1. Änderung

OT Niederhausen

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ wird als Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom …….. die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“, OT Niederhausen, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom …….. liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“, OT Niederhausen, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth bei.

Der räumliche Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“, OT Niederhausen, Markt Pfaffenhofen a.d. Roth wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

2 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

2.1 Die Verkehrserschließung der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 358 sowie 359, Gemarkung Niederhausen erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche.

2.2 Die private Verkehrsfläche ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) im Bereich der Teilflächen der Fl.-Nrn. 358, 358/1, 359 sowie 359/3, Gemarkung Niederhausen, festgesetzt.

2.3 Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der über sie erschlossenen Grundstücke Fl.-Nrn. 358 und 359, Gemarkung Niederhausen, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

2.4 Die Verkehrserschließung der Fl.-Nr. 411, Gemarkung Niederhausen, ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) als Stichstraße mit einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug (gemäß RASt 06 – Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) festgesetzt.

3 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Für die Kompensation der Ökokontofläche durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 5.146 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf der verbleibenden Ökokontofläche (ÖFK-Ldf-Nr. 175669) auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 358, Gemarkung Niederhausen, im Westen des Plangebietes. Durch die Aufwertung vom aktuellen Zielzustand G211 (6 WP) zum Biotoptyp B431 (8 WP) wird auf einer Fläche von mindestens 2.573 m² ein Ausgleich in Höhe von 5.146 WP erbracht. Die Fläche ist in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und wird dem Eingriff durch die 1. Änderung zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

3.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

Auf der Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 358 (Gemarkung Niederhausen) ist der Biotoptyp B431 nach BayKompV – Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland – zu entwickeln.

Pflanzung: Auf der Ausgleichsfläche sind mindestens 26 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, robuster Sorten gemäß Arten- und Pflanzliste (Ziffer III.1, Obstbäume) zu pflanzen. Dies entspricht einem Baum je angefangene 100 m² Ausgleichsfläche. Die Bäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,80 m und einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m bis 12 m in versetzten Reihen. Die Grenzabstände nach Art. 47 ff. AGBGB, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken, sind einzuhalten. Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen, spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode.

Pflanzsicherung und Anwuchspflege: Jeder Baum ist mit einem Dreibock aus Pflanzpfählen sowie einem Stamm- und Verbissschutz zu versehen. Die Bäume sind fachgerecht mit Pflanzschnitt zu setzen und in den ersten drei Standjahren bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Die Baumscheiben sind in den ersten Jahren nach der Pflanzung von Bewuchs freizuhalten.

Unterwuchs: Das bestehende Grünland ist als Unterwuchs zu erhalten. Ein Umbruch der Fläche ist nicht zulässig. Bei Bedarf kann die Grasnarbe streifenweise durch Mahdgutübertragung oder durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut (Regiosaatgut) mit hohem Kräuteranteil angereichert werden.

3.3 Pflegemaßnahmen

Pflege der Obstbäume: In den ersten zehn Standjahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt zum Aufbau einer stabilen Krone durchzuführen. Danach ist alle zwei bis drei Jahre ein fachgerechter Erhaltungsschnitt vorzunehmen. Abgängige oder ausgefallene Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Höhlenbäume und stehendes Totholz sind zu erhalten, soweit die Verkehrssicherheit dies zulässt.

Pflege des Unterwuchses: Auf der gesamten Fläche ist eine extensive Pflege zu gewährleisten. Als Pflegemaßnahme ist eine 2-malige Mahd pro Jahr bei Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks (Schnitthöhe 10 cm) vorzunehmen. Der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06., der zweite Schnitt nicht vor dem 01.09. zu erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechselnde Altgrasstreifen auf ca. 10 % der Fläche stehen zu lassen. Das Mahdgut wird vollständig von der Fläche entfernt. Mulchen, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Dadurch wird ein extensiv genutzter Grünlandunterwuchs unter den Obstbäumen gesichert.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

3.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern. Befindet sich die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum des Marktes Pfaffenhofen a.d. Roth, ist sie vor Satzungsbeschluss dauerhaft dinglich zu sichern (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und Reallast zugunsten des Marktes).

4 Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V1 Baufeldfreimachung: Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens, Entfernen von Vegetation) ist zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. August eines jeden Jahres, durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist die Fläche unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

5 Inkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“, OT Niederhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die geänderten Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung in Kraft. Alle von dieser 1. Änderung nicht berührten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ behalten weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus sylvatica — Rotbuche
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Quercus robur — Stieleiche
- Larix decidua — Europäische Lärche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Tilia platyphyllos — Sommerlinde
- Pinus sylvestris — Waldkiefer
- Salix alba — Silber-Weide
- Ulmus laevis — Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Sorbus torminalis — Elsbeere
- Sorbus domestica — Speierling
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Juglans regia — Walnussbaum
- Acer campestre — Feldahorn
- Prunus mahaleb — Felsenkirsche
- Pyrus pyraster — Holzbirne
- Salix caprea — Sal-Weide

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

- Malus domestica — Kulturapfel in Sorten
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Prunus cerasus — Sauerkirsche
- Prunus domestica ssp. domestica — Zwetschge
- Pyrus communis — Kulturbirne in Sorten

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

- Corylus avellana — Hasel
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana — Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica — Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca — Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia — Bibernell-Rose

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird 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.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind gemäß Denkmalkartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernAtlas) folgende Denkmäler verzeichnet:

- Baudenkmal D-7-75-143-25 „St. Dominikus“ mit Friedhof, Friedhofsmauer und Kriegerdenkmal: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.

- Baudenkmal D-7-75-143-25 „Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer“: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.
- Baudenkmal D-7-75-143-25 „Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz“: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.
- Baudenkmal D-7-75-143-25 “Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte“: Kath. Filialkirche St. Dominikus, Saalbau mit eingezogenem, halbrund geschlossenem Chor und Turm im nördlichen Winkel, um 1750/60 wohl von Johann Georg Hitzelberger errichtet; mit Ausstattung; zugehörig Friedhof mit alter Mauer und Kerkerchristus um 1760 am modernen Kriegerdenkmal.
- Bodendenkmal D-7-7627-0043 „Siedlung des Mittelalters“

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG.

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 -1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" (Oktober 2024) 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 (beispielsweise Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (beispielsweise 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

Zur Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" (Oktober 2024) maßgebend. Ergänzend wird die Anwendung des Arbeits-

und Merkblattes DWA-A/M 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Darüber hinaus sind bei gewerblich genutzten Flächen die Hinweise des LfU-Merkblatts Nr. 4.5/5 zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser unterschiedlich belasteter Flächen sollte bei der Erschließung nicht vermischt werden, sodass gering verschmutztes Wasser ohne weitere Behandlung dezentral in den Wasserkreislauf zurückgeführt und stärker verschmutztes Wasser je nach Bedarf vor einer Versickerung behandelt werden kann. Eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung ist durch frühzeitige Berücksichtigung in der Erschließungsplanung möglich, etwa durch bauliche Trennung von Flächen (z. B. durch Aufkantungen) oder durch Überdachung bestimmter Teilflächen. Lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser ist vorzugsweise durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

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. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. 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. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

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. 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.

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

wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar, der in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln ist. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers, können Schäden vermieden werden. Unabhängig von etwaigen Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, sind zu dulden bzw. hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

5.2 Luftwärmepumpen

Es wird empfohlen, nur Luftwärmepumpen zu errichten, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen ist zu sichern.

8 Abfallentsorgung

Die über die private Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücke werden von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter dieser Grundstücke sind am Abholtag an der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Hohl“ im Einmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche bereitzustellen.

9 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

10 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Anfallendes belastetes Bodenmaterial bzw. anthropogene Ablagerungen sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen bzw. anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten.

Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

11 Zugänglichkeit von Normen und Richtlinien

Alle genannten Normen und Richtlinien können beim Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, Kirchplatz 6, 89284 Pfaffenhofen a. d. Roth, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, den ……

Dr. Sebastian Sparwasser
Erster Bürgermeister *(Siegel)*