

TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „ÖSTLICH DER GRUNDSCHULE II“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE GRABEN
LANDKREIS AUGSBURG

Änderungen sind **GELB** markiert

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 31.01.2024

geändert am 10.04.2024

geändert am **25.07.2024**

 Steinbacher *Consult*
... invent the future

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS



Inhaltsverzeichnis

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1. Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2. Bestandteile.....	5
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Höhenlage der Gebäude.....	7
4. Bauweise und Baugrenzen	7
5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	8
6. Flächenbefestigung	9
7. Geländeänderungen	9
8. Grünordnung	9
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).....	11
10. Grundwasserschutz	12
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
11. Abstandsflächen	13
12. Gestaltung der Gebäude.....	13
13. Einfriedungen	14
14. Versorgungsanlagen.....	14
15. Solaranlagen	14
16. Sonstige textliche Festsetzungen	15
17. In-Kraft-Treten	15
F) TEXTLICHE HINWEISE	16
1. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser.....	16
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	16
3. Grundwasser	16
4. Wasserversorgung.....	17
5. Hausanschlüsse	17
6. Brandschutz.....	17
7. Abwasserentsorgung	19
8. Immissionsschutz	19
9. Wärmepumpen-Systeme	19
10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	20

11. Denkmalschutz	20
-------------------------	----

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Graben erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), **Art. 6 und** Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan Nr. 34

„Östlich der Grundschule II“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 03.04.2024, in der Fassung vom 03.04.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche der Fl. Nrn. 1166/2, 1166/4, 1166/5, 1166/6, 1166/7, 1166/8, 1166/9, 1166/10, 1166/11, 1166/12, 1166/13, 1168/4, 1168/5 und Teilfläche der Fl. Nr. 1169/4 (Gemarkung Graben) mit einer Größe von ca. 4.256 m² sowie der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1148 (Gemarkung Graben) mit einer Größe von 275 m².

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrenzen sind als Grünflächen herzustellen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,6.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Bei einer zulässigen Dachneigung von 26°- 45° darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einer zulässigen Dachneigung von 8°- 25° darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Mit Ausnahme von Gebäuden mit Pultdach sind Gebäude mit einer Wandhöhe über 6,0 m nicht zulässig sind.

Bei Gebäuden mit Pultdach gibt es zwei Wandhöhen. Die niedrigere Wandhöhe darf maximal 6,0 m betragen. Die höhere Wandhöhe darf bis maximal 8,0 m errichtet werden.

3.2 Höhenbezugspunkt

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen von OK Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Es gilt die offene Bauweise (o).

4.2 Hauptgebäude, Garagen und Carports, die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sowie Überdachungen des Stauraums sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig (siehe 5.4).

4.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 **Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind in ihren Maßen (Gebäudetiefe und -breite), Wandhöhe, Dachneigung sowie -eindeckung aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze dürfen versetzt zueinander gebaut werden. **Doppelhaushälften müssen sich um mindestens 50 % der gemeinsamen Wandseite überlappen.**

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung.

5.2 Garagen und Carports, die dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienen, sind mit einem Stauraum von mind. 6,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

5.3 Eine Überdachung des Vorplatzes (Stauraum) ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.

5.4 Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

6. Flächenbefestigung

6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

6.2 Stellplatzflächen

Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasser-durchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

Evtl. Fußwegeanschlüsse durch Grün- bzw. Pflanzgürtel sind zulässig.

7. Geländeveränderungen

- 7.1 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede bis 0,35 m sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
- 7.2 Geländeveränderungen über 0,35 m in Höhe bzw. Tiefe können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 8.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

8.2 Verkehrsbegleitgrünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind, wie zeichnerisch dargestellt, Laubbäume der 1. und 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 18 – 20 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

8.3 Baugrundstücke

Für die Durchgrünung ist pro Baugrundstück ein Laubbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Sämtliche Bäume sind als Laubbäume der 2. Wuchsklasse mit einer Mindestgröße von 14 -16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 100 -125 cm, entsprechend der Pflanzliste und Planzeichnung zu pflanzen.

8.4 Durchführungstermine

öffentliche Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: spätestens 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

8.5 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 18-20)	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse, (H, 3xv, StU 14-16)	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfel in Sorten	<i>Malus in spec.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kirsche in Sorten	<i>Prunus spec.</i>
Wild-Birne in Sorten	<i>Pyrus spec.</i>

Obstbäume als Hochstamm, (H, 3xv, StU 14-16)	
Regionaltypische Apfelsorten z.B.	Bohnapfel
	Roter Boskop
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
Regionaltyp. Birnensorten z.B.	Gute Luise
	Gellerts Butterbirne
Weitere typische Obstsorten z.B.	Süßkirsche
	Zwetschge
	Mirabelle
	Reneklode

Sträucher, (2xv, 100-125)	
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa spinosissima</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich laut der Bilanzierung ein Ausgleichsbedarf von ca. 809 m². Der erforderliche Ausgleich wird auf zwei Flächen erbracht.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs (659 m²) wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Graben abgebucht. Die Fläche befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1184 (Gemarkung Graben) und wird auf einer Größe von 1.547 m² als Streuobstwiese entwickelt, 888 m² wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Graben Ost“ in Anspruch genommen.

Externe Ausgleichsflächen A1

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstück Nr. 1148 (Gemarkung Graben). Es handelt sich um eine ca. 275 m² große artenarme Ruderalfäche im Siedlungsbereich.

Für die Teilfläche des Flurstück Nr. 1148 ist die Anlage eines Komplex aus 3 Obst-/Nussbäumen mit kleineren Strauchgruppen auf Extensivgrünland vorgesehen.

Folgende Maßnahmen und Pflege werden festgesetzt:

- Umwandlung der Ruderalfäche in Extensivgrünland durch Ausbringung von autochthonem Saatgut oder Mähgutübertragung
- Extensive Pflege des Grünlandes durch zweischürige Mahd (Mahdzeitpunkt Anfang Juni und Anfang bis Mitte Oktober)
- Abräumen des Schnittguts
- Beseitigung von unerwünschtem Neophytenaufwuchs

- Anpflanzung von insgesamt 3 Hochstamm Obst- oder Nussbäumen gemäß Pflanzliste im Abstand von jeweils 10 m versetzt zueinander und unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände
- Punktuelle Pflanzung von kleinen Strauchgruppen aus heimischen Arten auf der Fläche

Durch die Umwandlung der Ruderalfäche in einen Komplex aus Streuobstbäumen und Extensivgrünland mit kleineren Strauchgruppen ergibt sich eine Fläche von 275 m², die für den Ausgleich herangezogen wird.

10. **Grundwasserschutz**

- 10.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 40 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- 10.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden (Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

11. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

12. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

12.1 Dachneigungen

Werden die Gebäude mit Wandhöhen bis 4,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 26°- 45° zulässig.

Werden die Gebäude mit Wandhöhen zwischen 4,0 m und 6,0 m errichtet, ist eine Dachneigung von 8°- 25° zulässig.

Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 8 – 25° zulässig.

Mit Ausnahme von Gebäuden mit Pultdach sind Gebäude mit einer Wandhöhe über 6,0 m nicht zulässig sind.

Bei Gebäuden mit Pultdach gibt es zwei Wandhöhen. Die niedrigere Wandhöhe darf maximal 6,0 m betragen. Die höhere Wandhöhe darf bis maximal 8,0 m errichtet werden.

12.2 Hauptgebäude

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer und Flachdächer. Bei Anbauten (wie z. B. Wintergärten) sind auch Eindeckungen mit Glas mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

An die Hauptgebäude können Seitenflügel mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, deren Gesamtfläche 50 v. H. der überbauten Fläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Die Seitenflügel sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muss unter dem Hauptfirst liegen.

Bei einem durchgehenden Pultdach über das gesamte Gebäude ist bei einer Seite eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte ± 1,5 m anzuordnen.

Doppelhäuser Dacheindeckungsmaterialien sind einheitlich zu wählen. Die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugeleichen.

12.3 Nebengebäude und Garagen

Geneigte Dächer sind mit dunklen bis rotbraun getönten Materialien einzudecken. Nicht zulässig sind Tonnendächer. Bei geneigten Dächern ist die Dachform, -neigung und -eindeckung gleich dem Hauptgebäude zu verwenden.

12.4 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 50 cm zulässig. Über Eingängen, Balkonen und Terrassen sind auch größere Vorsprünge zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.

12.5 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte (einzelnen oder Summe der Aufbauten) betragen und muss mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muss unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

13. **Einfriedungen**

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

Es gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils aktuellen Fassung.

14. **Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

15. **Solaranlagen**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Photovoltaikanlage kann durch die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung ersetzt werden. Eine Kombination von Photovoltaik und Solarthermie ist zugelassen. Die Frist zur Umsetzung beträgt 5 Jahre.

16. Sonstige textliche Festsetzungen

Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen für die Pflasterrandzeilen an Verkehrsflächen, sowie für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen, sind zulässig und hinzunehmen (technisch bedingt).

17. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Graben, den _____

(Siegel)

Andreas Scharf, 1. Bürgermeister

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzugeben (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

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

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die Löschwasserversorgung wird durch die zentrale Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt, die Anforderungen gem. DVGW Arbeitsblatt 405 für den Grundschutz, welche die Gemeinde zu erbringen hat, werden vollumfänglich erfüllt.

Um den Belangen der Trinkwasserhygiene gerecht zu werden, dürfen mit den Erschließungsarbeiten keine Hausanschlussleitungen mehr vorsorglich auf die Privatgrundstücke vorverlegt werden. Die Grundstückseigentümer haben sich rechtzeitig mit dem Wasserzweckverband Lechfeld, für die Verlegung ihrer Trinkwasserhausanschlussleitungen in Verbindung zu setzen.

5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzutragen.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

7. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Auf die Behandlung des Niederschlagswassers unter E) Ziffer 1.1 wird verwiesen.

8. Immissionsschutz

Sonstige Hinweise

Eine übliche Nutzung der Frei- und Gartenbereiche mit der entsprechenden, einem Wohngebiet zuzuordnenden Ruhe ist in der Nähe des angrenzenden Lärmschutzbereichs für Fluglärm nicht immer gegeben und kann nicht erwartet werden.

Landwirtschaft

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (im Osten und Westen) entstehenden Emissionen sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen (ortsüblich).

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen- Dritte Aktualisierung -LANGFASSUNG sowie die Ergänzung LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen -KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9. 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.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

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 Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

11. Denkmalschutz

11.1 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.

11.2 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.