
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Zöschlingsweiler - 1. Änderung und Erweiterung“ der Marktgemeinde Wittislingen, Teilort Zöschlingsweiler, Landkreis Dillingen

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:

Die Marktgemeinde Wittislingen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132- 1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) den Bebauungsplan „Zöschlingsweiler - 1. Änderung und Erweiterung“.

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der HPC AG ausgearbeitete Planzeichnung Bebauungsplan „Zöschlingsweiler - 1. Änderung und Erweiterung“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 10.10.2017 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Zöschlingsweiler - 1. Änderung und Erweiterung“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Aufhebung überplanter Bebauungspläne

Die mit dem Bebauungsplan „Zöschlingsweiler - 1. Änderung und Erweiterung“ überplanten Bebauungspläne „Zöschlingsweiler“ und „Bebauungsplan für den Ortsteil Zöschlingsweiler nordwestlich der Staatsstraße 2033 bzw. der Kreisstraße DLG 4“ verlieren in den überplanten Bereichen ihre Gültigkeit.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A1 Bauliche und sonstige Nutzung

1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verschiedene Typen des Allgemeinen Wohngebiets unterschieden (WA1 bis WA4), welche sich durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterscheiden (siehe Punkt A2).

1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abweichend von § 6 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Immissionsrichtwerte (gemäß Sechster Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind zwingend einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte betragen in der Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr maximal 55 dB(A), in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr maximal 40 dB(A).

1.3 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen (einschließlich Geh- und Radwege) sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, etc.) ist unverbindlich.

Die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt.

Die bei der Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z. B. Randsteinunterbauungen etc.) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Verkehrsgrünflächen können für Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise überbaut werden.

Einfahrtsbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Planzeichnen gekennzeichnet. Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für WA1 - WA4 (Allgemeines Wohngebiet) gilt: 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

Für MI (Mischgebiet) gilt: 0,6 (GRZ, als Obergrenze)

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Für WA1 - WA3 (Allgemeines Wohngebiet) gilt: 0,8 (GFZ, als Obergrenze)

Für WA4 (Allgemeines Wohngebiet) gilt: 0,7 (GFZ, als Obergrenze)

Für MI (Mischgebiet) gilt: 1,0 (GRZ, als Obergrenze)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

I D (es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss)

II (es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 und 22 BauNVO)

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß darf höchstens 0,5 m über der OK Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt die Traufhöhe. Dies entspricht dem Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei WA1 und WA3 gilt: Wandhöhe = 3,8 m (als Höchstmaß)

Bei WA2 und WA4 gilt: Wandhöhe = 6,5 m (als Höchstmaß)

Bei MI gilt: Wandhöhe = 6,5 m (als Höchstmaß)

Firsthöhe

Die Firsthöhe entspricht der Gesamthöhe des Gebäudes und ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).

Bei WA1 und WA3 gilt: Gesamthöhe = 9,0 m (als Höchstmaß)

Bei WA2 und WA4 gilt: Gesamthöhe = 9,5 m (als Höchstmaß)

Bei MI gilt: Gesamthöhe = 9,5 m (als Höchstmaß)

2.5 Zulässige Haustypen

Bei WA1 und WA3 gilt: Es sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Bei WA2 und WA4 gilt: Es sind nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig.

Bei MI gilt: Es sind nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig.

A3 Nutzungsschablone (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans in einer Nutzungsschablone dargestellt.

A4 Bauweise / Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ergänzend hierzu werden in der Planzeichnung Baufenster für Garagen („Garagenbaufenster“) festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen nur Garagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs. 9 der BayBO errichtet werden.

Im Innenbereich sind Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude (Bestandsschutz).

A5 Grünordnung / Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseinbindung“ ausgewiesen.

Im Plangebiet werden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Die Festsetzung dient der dauerhaften Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage von Stellplätzen, Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) nicht zulässig.

Die Grünflächen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind grundsätzlich standortheimische Arten auf Grund ihrer ökologischen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung des Baugebiets in

die örtliche Umgebung zu bevorzugen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten A – C (siehe unten) wird empfohlen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Mindestqualität bei Pflanzgeboten darf die Angaben aus den Pflanzenlisten A – C (siehe unten) nicht unterschreiten.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. C (siehe unten) oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität: 4 x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang in 1,0 m Höhe 18 – 20 cm

Arten:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste B: Sträucher für freiwachsende Hecken

Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher):

Mindestqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Arten:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Prunus avium	Traubenkirsche

Mindestqualität: Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 -100 cm, Pflanz- und Reihenabstand max. 1,5 m

Arten:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Sambucus nigra	Holunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste C: Obstbaum in Sorten

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe 12 – 14 cm

Als lokal bewährte Sorten für eine extensive Nutzung werden unverbindlich empfohlen:

Apfelsorten: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birnsorten: Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne

5.4 Pflege / Unterhaltung / Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Bestehende Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind möglichst zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Die Neupflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

A6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

Geh-, Überfahrts- und Leitungsrechte

Hinterliegergrundstücke sind über private Grundstücke erschlossen. Die Erschließung dieser Grundstücke bedarf einer privatrechtlichen Regelung durch entsprechende im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeiten für Geh-, Überfahrts- und Leitungsrechte.

A7 Zeichnerische Hinweise:

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise zur Herkunft der digitalen Plangrundlage, zur Darstellung bestehender und geplanter Gebäude und Grundstücksgrenzen gegeben.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

B1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

B2 Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Dachformen sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig.

Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist dieselbe Dachform und Dachneigung für alle aneinander angebauten Häuser zu wählen.

Dachneigungen:

Satteldächer (SD):	Dachneigung 15° - 52°
Walmdächer (WD):	Dachneigung 15° - 35°
Zeltdächer (WD):	Dachneigung 15° - 35°
Versetzte Pultdächer (VPD):	Dachneigung 15° - 35°

Einseitig geneigte Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei versetzten Pultdächern darf die maximale Versatzhöhe 1,3 m betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigeren Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes. Die gemeinsame Länge der beiden Dachhälften (= Länge des Dachversatzes in der Draufsicht) muss mindestens 2/3 der gesamten Gebäudelänge betragen.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Flachdächer oder Pultdächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig.

2.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Der First, bzw. der Ansatzpunkt von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebel müssen mindestens 0,70 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.3 Dachdeckung

Bei Dachdeckungen sind nur die Farben rot, oxidrot, rotbraun oder anthrazitgrau zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.“

Begrünte Dächer sind zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig (gemessen senkrecht zur Dachfläche).

2.4 Gestaltung von Fassadenflächen

Auffallende unruhige Putzstrukturen, grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie und reflektierende Materialien sind für Fassaden nicht zulässig.

B3 Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen gem. Art. 98 Abs. 1 Punkt 3 BayBO

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

B4 Gestaltung von Einfriedungen gem. Art. 81, Abs. 1, Pkt. 5 BayBO

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 10 cm freizuhalten.

Aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes (Staatsstraße, Bushaltestelle) können bei den Bau-parzellen 30, 31 und 32 auch Mauern und Gabionen mit Natursteinen als Füllmaterial bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden. Mauern und Gabionenwände sind zu begrünen.

B5 Gestaltung der unbebauten Flächen gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 4 BayBO

5.1 Stellplätze

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Diese Regelung gilt nicht bei offenen Carports. Pfosten der Carports müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dachvorsprünge von Carports sind um mindestens 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.

Für eventuell entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) i. d. F. der Bek.vom 20.11.1993 (GVBl 1993, S. 910), zul. geändert am 25.04.2015 (V v. 25.05.2015, 148) im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Neu herzustellende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wie wasser-durchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.). Der zulässige Versiegelungsgrad liegt bei maximal 50 % der Belagsoberfläche. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

5.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen sind entsprechend Festsetzung Nr. A 5.2 vorzunehmen.

5.4 Aufschüttungen / Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungs-neigung von 1:2 oder flacher zulässig.

Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern und Gabionen mit Natursteinen als Füll-material bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen werden. Mauern sind als Trockenmauer aus-zuführen. Mauern und Gabionenwände sind zu begrünen.

Für die Anlage von Versickerungsmulden zur Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswas-ser werden auch tiefere Abgrabungen zugelassen.

B6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

C HINWEISE

C1 Hinweis zum Denkmalschutz

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/media/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

C2 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen 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.

C3 Hinweis auf Immissionen und Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen und –immissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Firmeninhaber, seinen Mitarbeitern und den Bewohnern unentgeltlich zu dulden. Gleiches gilt für Emissionen und Immissionen vorhandener und genutzter Fahrsiloanlagen und für Verschmutzungen der Wege.

C4 Hinweise auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen

Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:

- a) uneingeschränkte Anerkenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften. Kenntnisnahme der Hinweise sowie der Begründung.
- b) Haftungsausschluss der Marktgemeinde Wittislingen für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

C5 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie
- Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe

auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

C6 Hinweise zum Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt (§7 Abs.2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§44 Abs.1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. Unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme muss geprüft werden, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z.B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten.

C7 Hinweise zum Grundwasser / Anlage von Kellern

Konkrete Beobachtungsergebnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind nicht vorhanden. Es wird jedoch auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Keller sind wegen des anzunehmenden hohen Grundwasserstandes in wasserdichter Bauweise zu errichten (Weiße Wanne).

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.

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

C8 Hinweise zum Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund 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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.