
GEMEINDE PETERSDORF



VG Aindling - Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Alter Sportplatz“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.04.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21043
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	7
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 7 Verkehrsflächen	9
§ 8 Erschließung	9
§ 9 Grünordnung	10
§ 10 Boden- und Grundwasserschutz	11
§ 11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
§ 12 Ausgleichsmaßnahmen	11
§ 13 Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern	12
§ 14 Immissionsschutz	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	16
2. Niederschlagswasser	17
3. Grundwasser	19
4. Immissionsschutz	20
5. Baugrundgutachten	20
6. Wärmepumpen-Systeme	22
7. Denkmalschutz	22
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
9. Bußgeldvorschrift	23
INKRAFTTRETEN	24

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 15

„Alter Sportplatz“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A1) Planzeichnung M 1:1.000 in der Fassung vom 15.04.2024 mit:

- Teilgeltungsbereich 1
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerke
- Teilgeltungsbereich 2 – Ausgleichsfläche
- Teilgeltungsbereich 3 - Ausgleichsfläche

A2) Lageplan Geländehöhen M 1:1.000 in der Fassung vom 15.04.2024

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.04.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 15.04.2024

- Gutachten über die Baugrunduntersuchung für die Erschließung „Alter Sportplatz“ in 86574 Petersdorf-Alsmoos, Geologie Veith, vom 07.04.2020, **Anlage 1**
- Immissionsschutzfachliche Untersuchung von Schall- und Geruchseinwirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 „Alter Sportplatz“ der Gemeinde Petersdorf, Bezeichnung LA21-316-G01-05, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 15.04.2024, **Anlage 2**
- Naturschutzfachliche Stellungnahme zu einer Teilfläche im Bebauungsplan Nr.15 „Alter Sportplatz“ Gemeinde Petersdorf. Erstellt von G. Herzog, Landschaftsarchitekt BYAK, 86573 Obergriesbach, Distelweg 12. T.:08251-885422, E-Mail: info@herzog-landschaftsplanung.de, 1. Juni 2022, **Anlage 3**
- Bestandsaufnahmen einer Weiß-Birke in Alsmoos, Büro G. Herzog, Landschaftsarchitekt BYAK, Obergriesbach, 09.02.2022, **Anlage 4**
- Regelzeichnung Regenspeicherschacht **Anlage 5**
- Lageplan Ermittlung Eingriff/Ausgleich (vom 25.07.2023) **Anlage 6**
- Berechnung des Ausgleichsbedarfs (vom 15.02.2024) **Anlage 7**
- Lageplan Rekultivierungsmaßnahmen (vom 10.07.2019) **Anlage 8**

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

(4) Nicht zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es wird folgende maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:

- a) **WA 1:** 0,35
- b) **WA 2:** 0,40

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) als Höchstmaß:

bei der Parzelle 1 beträgt die OK FFB EG 469,65 m ü. NHN,
bei der Parzelle 2 beträgt die OK FFB EG 469,70 m ü. NHN,
bei der Parzelle 3 beträgt die OK FFB EG 469,75 m ü. NHN,

bei der Parzelle 4 beträgt die OK FFB EG 470,15 m ü. NHN,
bei der Parzelle 5 beträgt die OK FFB EG 470,25 m ü. NHN,
bei den Parzellen 6 + 7 beträgt die OK FFB EG 470,35 m ü. NHN,
bei der Parzelle 8 beträgt die OK FFB EG 469,00 m ü. NHN,
bei der Parzelle 9 beträgt die OK FFB EG 468, 50 m ü. NHN,
bei den Parzellen 10 und 11 beträgt die OK FFB EG 469,25 m ü. NHN,
bei den Parzellen 12 und 13 beträgt die OK FFB EG 468,75 m ü. NHN.

2. Die OK FFB EG darf jeweils um max. 0,30 m unterschritten werden.

3. **Wandhöhe (WH)**

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses gemessen in der Gebäudemitte (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 1).
- b) Bei Sattel- und Walmdächern (WA1) ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut; beim Pultdach (WA2) gilt dies für die niedrigere Dachseite.
- c) Im WA2 ist bei Flachdächern der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (entspricht der Gesamthöhe).

4. **Gesamthöhe (GH)**

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses gemessen in der Gebäudemitte (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 1).
- b) Im WA1 ist bei Sattel- und Walmdächern der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut am First.
- c) Im WA2 ist bei Pultdächern der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika an der höheren Dachseite.
- d) Im WA2 entspricht bei Flachdächern die Gesamthöhe bei zwei Vollgeschossen der Wandhöhe (siehe 3c))

5. Folgende maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind zulässig:

- a) Wandhöhe (WH) des zweiten Vollgeschosses (WA1 und WA2): 6,50 m
bei allen Dachformen; entspricht zugleich der GH beim Flachdach
- b) Wandhöhe (WH) des Staffelgeschosses (WA 2): 9,75 m
entspricht zugleich der GH beim Flachdach
- c) Gesamthöhe (GH) beim Staffelgeschoss mit Pultdach (WA2): 10,50 m

(3) Vollgeschosse
 gem. § 20 BauNVO

1. Im **WA 1** sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

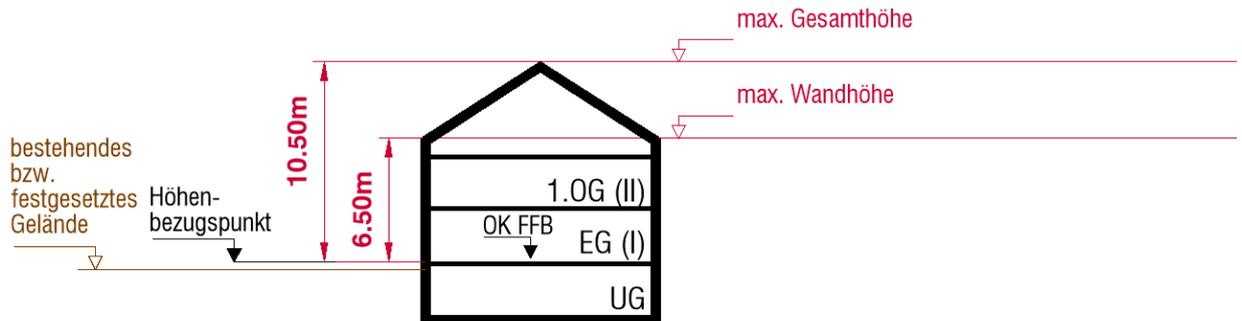


Abbildung 1: Beispielhafte Systemskizze für ein Gebäude mit Sattel- oder Walmdach im WA 1, o. M.

2. Im **WA 2** sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig. Das zweite Vollgeschoss darf kein Staffelgeschoss sein. Das dritte Vollgeschoss ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten. Staffelgeschosse müssen zu allen Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzt werden.

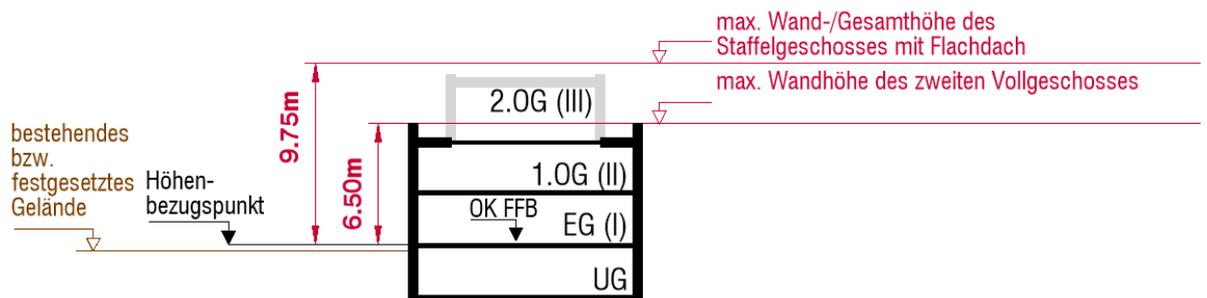


Abbildung 2: Beispielhafte Systemskizze für ein zurückversetztes Staffelgeschoss mit Flachdach im WA 2, o. M.

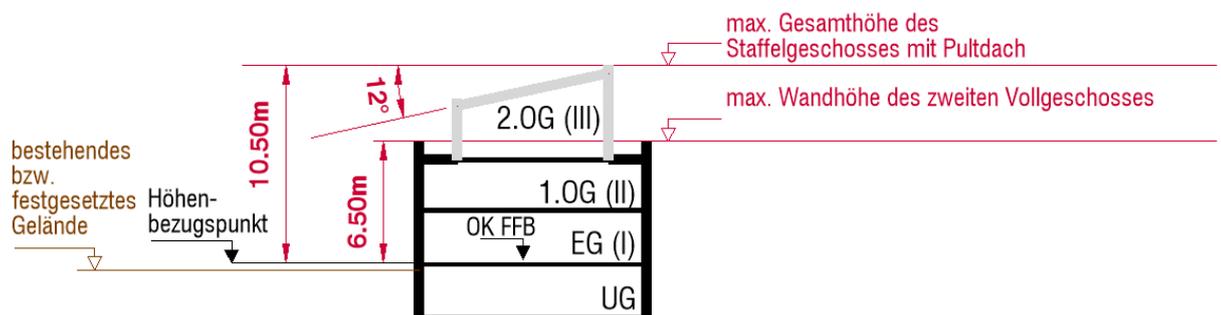


Abbildung 3: Beispielhafte Systemskizze für ein zurückversetztes Staffelgeschoss mit Pultdach im WA 2, o. M.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Im **WA 1** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im **WA 2** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO.

Die Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ist die Geländeoberfläche festgesetzt, so ist der Bezugspunkt durch Interpolation der festgesetzten Geländepunkte zu ermitteln.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Garagen, Stellplätze, Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Hinweis: Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreiches Pflastermaterial, Schotterrasen o. Ä. auszubilden, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen (siehe § 10).

- (2) Vor Garagen ist aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

§ 5 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im **WA 1** sind je Wohngebäude (Einzelhaus) höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für die Hauptgebäude zulässig:
 - a) **WA 1:** Satteldach (SD), Walmdach (WD) 15° bis 45°
 - b) **WA 2:** Flachdach (FD), Pultdach (PD) 0° bis 15°
2. Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform und -neigung zu versehen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, rotbraunem, grauem, anthrazitem und schwarzem Farbspektrum zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Eine Dachbegrünung von Flachdächern ist ausdrücklich gewünscht.
2. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.
2. Einfriedungen sind durch einen entsprechenden Bodenfreihalt von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche durchlässig auszuführen.
3. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), Sichtbeton, Gitterzäune mit Sichtschutz, Gabionen und Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

§ 7 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs ständig freigehalten werden.

§ 8 ERSCHLIEßUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Für nicht verschmutztes Niederschlagswasser sind Rückhaltemaßnahmen durch z.B. Regenspeicherschächte vorzusehen. Hierfür sind auf jedem Grundstück mindestens 4 m³ Retentionsraum für Regenwasser vorzuhalten, der das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt mit max. 0,75 l/s an den Mischwasserkanal abgibt. Bei Grundstücken > 750 m² ist der Retentionsraum gesondert nachzuweisen, wobei 4 m³ immer vorzuhalten sind. Eine Musterzeichnung eines Regenspeicherschachtes ist in der Begründung unter Anlage 5 beigefügt.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

c) Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

§ 9 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksflächen

1. In den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist verbindlich; eine geringfügige Abweichung um bis zu 2,5 m kann zugelassen werden. Zulässig sind nur heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten).
2. Je angefangene 350 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume gemäß § 9 (1) 1 und § 9 (1) 3 der Satzung können hierauf angerechnet werden.
3. Die in der Planzeichnung als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume I. und II. Ordnung gemäß § 9 (2) der Satzung zu ersetzen.
4. Die in den in der Planzeichnung als „Flächen für zu erhaltende Gehölze“ bestehenden Gehölze sind aufgrund der Einschätzung als Biotop gemäß Art. 16 Bay-NatSchG zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume I. und II. Ordnung gemäß § 9 (2) der Satzung zu ersetzen.
5. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Die Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig. Die Anlage der Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen oder ähnlichem zählt nicht als Grünfläche im Sinne der BayBO Art. 5 Abs. 1.

(2) Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der I. und II. Ordnung zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen können auf § 9 (1) angerechnet werden.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(4) Roden von Gehölzen

1. Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies gutachterlich zu belegen und das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt einzuholen.
2. Vor Beginn der Baumrodung ist der Baum durch ein geeignetes Fachbüro oder einen geeigneten Fachmann auf vorhandene Höhlen und diese auf die Anwesenheit durch Fledermäuse oder Vögel zu untersuchen. Sofern eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere vorzusehen und das Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

§ 10 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager-, Verkehrs- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreicher Pflasterbelag, wassergebundene Decken, Schotterrassen, Schotter oder Rasen).

§ 11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB

Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Raum sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel sind auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.

§ 12 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist ein Ausgleich von insgesamt 3.262 m² bereitzustellen und den Eingriffen im Bebauungsplangebiet zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

- (2) Der Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.262 m² wird gemäß Planzeichnung vom „Ökokonto zur Rekultivierung Bauschuttdeponie Willprechtzell“ auf Flurnummer 55 und 56, Gemarkung Willprechtzell, Gemeinde Petersdorf abgebucht.
- a) Davon sind 933 m² von der bestehenden Feldgehölzfläche als Ausgleich für die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Baugebiet abzubuchen.
- b) Die restlichen 2.329 m² dienen dem Ausgleich für das Baugebiet.

§ 13 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, STÜTZMAUERN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Die in der Planzeichnung „Lageplan herzustellende, festgesetzte Geländehöhen“ dargestellten, festgesetzten Höhen stellen eine schiefe Ebene dar und dienen zur Bemessung der Auffüllungen/Abgrabungen. Das festgesetzte und das geplante Gelände sind im Grundriss, den Ansichten und im Schnitt im Bauantrag darzustellen.
- (2) Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis zum festgesetzten Gelände.
- (3) Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein höhengleicher Geländeübergang zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Abweichungen bis zu 15 cm von der festgesetzten Geländehöhe entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zum Angleich des Geländes zulässig.
- (4) Das festgesetzte Gelände ist herzustellen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
- (5) Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das festgesetzte Gelände wieder maßgeblich.
- (6) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,5 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,0 m betragen.

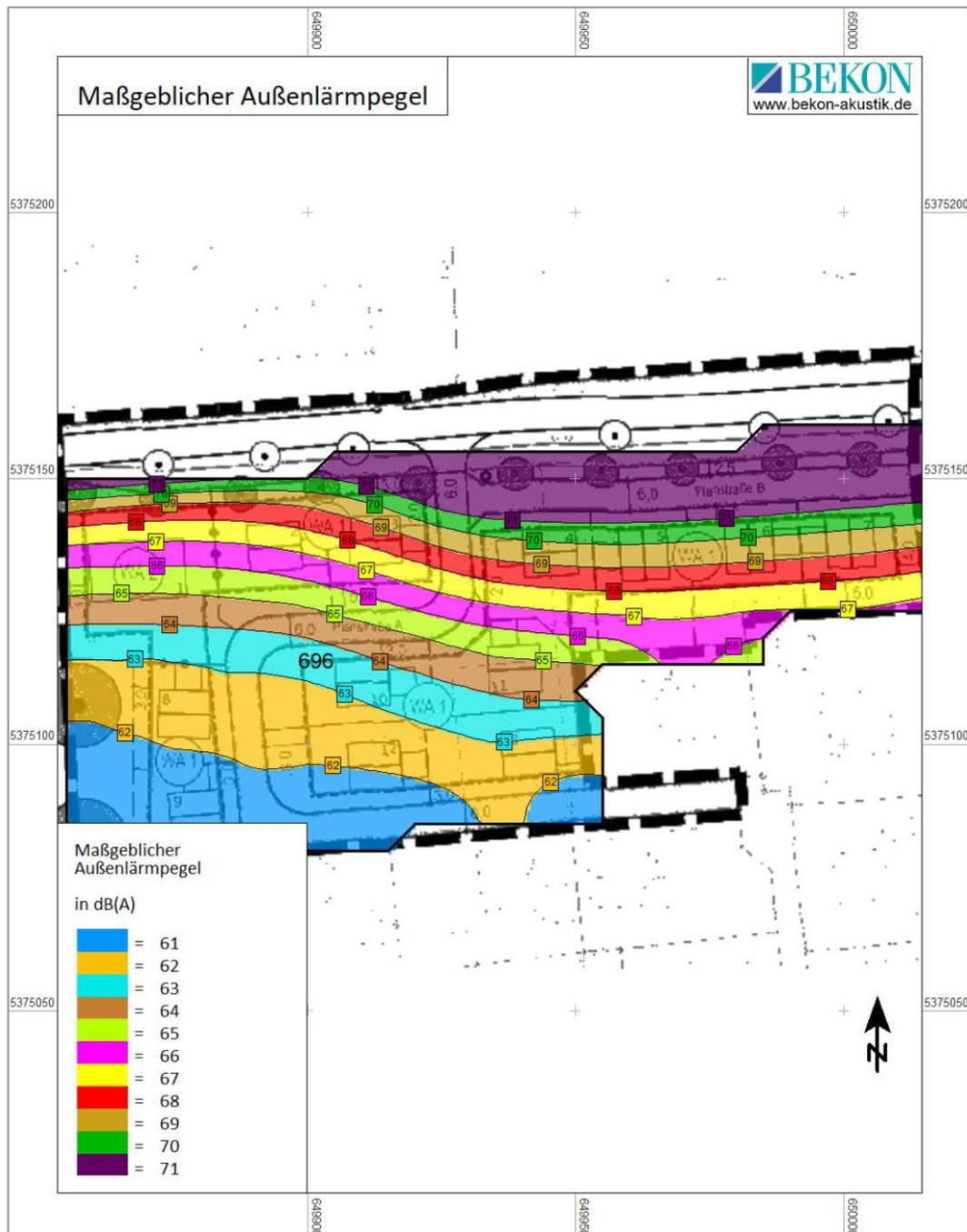
§ 14 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

- (1) Es gelten folgende festgesetzte Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe auch schalltechnische Untersuchung Anlage 10.2.7):



- (2) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- (3) Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
- (4) Falls ein Wegorientieren von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 3.) vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
- Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB).
- Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- (5) Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.
- Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.
- (6) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) sind derart zu planen (z.B. Orientierung, Schiebeverglasung, etc.), dass dort die sich durch den Verkehrslärm ergebenden Beurteilungspegel tagsüber einen Pegel von 59 dB(A) nicht überschreiten.

Hinweise:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten.

Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (in der jeweils bauamtlich eingeführten Fassung) ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) zum Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren vorzulegen. Für die Verkehrsbelastung der Aichacher Straße ist hierbei von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 150 PKW pro Tag auszugehen, um einen etwaigen Anschluss des Ahornweges an die Planstraße A Rechnung zu tragen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Petersdorf während der üblichen Dienststunden im Rathaus zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

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

Bäume I. Wuchsklasse

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

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

Bäume II. Wuchsklasse

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

- | | |
|----------------------------|---------------|
| – <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| – <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| – <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| – <i>Juglans regia</i> | Walnussbaum |
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Prunus mahaleb</i> | Felsenkirsche |
| – <i>Pyrus pyaster</i> | Holzbirne |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| – <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |

Obstbäume

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

- | | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| – <i>Sedum album</i> | Weißer Mauerpfeffer |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> sbsp. <i>domestica</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> | Kulturbirne |
| – <i>Malus domestica</i> | Kulturapfel |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>Hasel</i> |
| – <i>Kornus mas</i> | <i>Kornelkirsche</i> |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| – <i>Rosa canina</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| – <i>Viburnus lantana</i> | <i>Woll. Schneeball</i> |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweiggriffliger Weißdorn</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingrifflicher Weißdorn</i> |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Echter Kreuzdorn</i> |
| – <i>Rosa glauca</i> | <i>Hecht-Rose</i> |
| – <i>Rosa pimpinellifolia</i> | <i>Bibernell-Rosa</i> |

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Bodengutachtens ist eine direkte Versickerung nicht möglich. Nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung durch das Büro mayr ingenieure ist eine Rückhaltung durch Regenspeicherschächte mit Überlauf in den Mischwasserkanal in Eigenverantwortung auf Kosten der Bauherren vorzusehen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Merkblätter bzw. Arbeitsblätter DWA 153 zum derzeitigen Stand in Überarbeitung befinden bzw. DWA 128 bereits ersetzt sind und im Arbeitsblatt DWA – A/M 102 neu geregelt werden.

2.3 Wild abfließendes Hangwasser, Oberflächenwasser, Grundwasser

Die Vorgaben der gemeindlichen, aktuellen Entwässerungssatzung sind zu befolgen.

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 o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurde eine Straßenvorplanung durchgeführt. Daraus ergibt sich, dass die Erdgeschossfußbodenoberkanten oberhalb der geplanten Straßenhöhen festgesetzt wurden. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind voraussichtlich Objektschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird in der Stellungnahme vom 09.03.2022 empfohlen auf die Errichtung von Kellergeschossen zu verzichten.

Sollten dennoch Keller errichtet werden, gelten nachfolgende Empfehlungen:

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Das Gelände innerhalb der Privatgrundstücke sollte in der Weise profiliert werden, dass bei Starkregenereignissen kein Zufluss zu Gebäudeöffnungen erfolgen kann. Auf den erforderlichen Schutz gegen Rückstau aus dem Kanalnetz bei Entwässerungseinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) wird hingewiesen.

Das Oberflächenwasser aus dem nordöstlich gelegenen Geh- und Radweg wird in die neu herzustellende Mulde nördlich der Straße B eingeleitet. Die Querneigung der Planstraße B orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf des Plangebietes nach Süden. Die Entwässerung des Oberflächenwassers wird im Zuge der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren konkretisiert.

2.4 Häusliches Abwasser

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers wird über einen neu zu bauenden Mischwasserkanal, welcher in der Eichenstraße an den bestehenden Mischwasserkanal anschließt, sichergestellt. Die Zuführung erfolgt zur Kläranlage des Abwasserzweckverband Kabisbachgruppe.

3. GRUNDWASSER

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.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth gibt folgende Hinweise:

- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.
- Unabhängig von den vorstehenden Angaben [das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet] können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. 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.
- Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.
- In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Betrieben und 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden: Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie sollte durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, 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 sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

5. BAUGRUNDGUTACHTEN

Im Zuge des vorliegenden Vorhabengebietes wird auf das Gutachten über die Baugrunduntersuchung für die Erschließung „Alter Sportplatz“ in 86574 Petersdorf-Alsmoos, Geologie Veith, vom 07.04.2020 verwiesen. Die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Das Grundwasser steht in den schwach schluffigen bis schluffigen Kiesen und Sanden an und ist gering bis mäßig ergiebig. Durch schwankende Grundwasserneubildungsraten können die Grundwasserstände um 1,0 m nach oben und unten schwanken. Bei dem geschichteten Untergrund können kleinere Wasservorkommen bereits oberhalb des durchgehenden Grundwasserspiegels auftreten. Der schluffige sandige Ton bildet einen durchgehenden Grundwasserstauer. Die schwach schluffigen bis schluffigen Sande bilden einen mäßigen Grundwasserleiter. Er ist gegenwärtig nahezu frei von Grundwasser. Dies kann auch auf die vergangenen niederschlagsarmen Jahre zurückgeführt werden. Der ange-

troffene sandige Untergrund büßt im Grundwasserschwankungsbereich seine Standsicherheit stark ein. Für die jeweilige Bodenklassifizierung bzw. die Homogenbereiche und Angaben zur Gründung wird auf das Gutachten selbst verwiesen. Die Grundwasseroberfläche wurde in der Eichenstraße in einer Tiefe von 1,1-2,0 m angetroffen. Es ist denkbar, dass sich zu Baubeginn der Wasserstand ändern wird. Das Grundwasser wird teilweise als halbgESPANNT eingeschätzt. Tiefreichende Erdarbeiten sind deshalb im Schutz einer offenen Wasserhaltung vorzunehmen. Es kann auch eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich werden. Das Absenkungsziel muss mindestens 0,30 m unter der geplanten Baugrubensohle oder der Kanalgrabensohle etc. liegen. Bei den Erd- und Bauarbeiten sind die bereits vorhandenen Erdleitungen zu berücksichtigen. Es wird unterstellt, dass durch die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers das Grundwasser ansteigen wird und dadurch unterkellerte Altbauwerke grundwassergefährdet werden (nasse Keller). Bis zu den Erdarbeiten kann das Wasser deutlich schwanken. Eine Gefährdung der Umwelt bzw. des Grundwassers wird verneint. Es wird empfohlen, die angrenzenden Bauwerke entlang der Baumaßnahme durch eine Beweisaufnahme vor dem Beginn ausreichend zu sichern. Die Beweisaufnahme muss von innen und außen erfolgen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen von Geologie Veith vom 07.04.2020 wurde ausschließlich im Aufschluss SDB 1 eine Torfschicht im südlichen Stich der Schrankenstraße angetroffen. Für die Erschließung des Baugebietes ist dieser Aufschluss nicht maßgeblich. Innerhalb des Umgriffs des geplanten Baugebietes wurde keine Torfschicht erkundet.

Bei Errichtung von Kellern der Wohngebäude müsste die Torfschicht entfernt werden. Eine Analyse dieser Schicht erfolgte bisher nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass Torfschichten meistens geogene Belastungen mit Arsen aufweisen, die zu Schwierigkeiten bei der Verwertung führen können.

Um eine kostenintensive Entsorgung zu vermeiden wird empfohlen, den Aushub bei der weiteren Planung möglichst zu minimieren. Unvermeidbarer Aushub der Torfschicht sollte unbedingt vom übrigen Aushubmaterial separiert und von einem geeigneten Gutachter analysiert werden. Da eine Verwertung vor Ort im vorliegenden Fall wohl nicht möglich sein wird, wird v. a. bei geogener Belastung eine vorherige Abstimmung des geplanten Verwertungsweges mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg (untere Bodenschutzbehörde bzw. Abfallrechtsbehörde) empfohlen.

Grundsätzliche Verwertungsmöglichkeiten ergeben sich aus der Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden.

Im Bereich der Aichacher Straße (AIC 8) wurden mit dem Bodenaufschluss SDB10 in der Asphaltdecke PAK-Gehalte festgestellt. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind als bauliche Maßnahmen die nördliche Anbindung der Erschließungsstraße sowie die Anbindung der Wasserleitung auf ca. 8 m Länge innerhalb der Fahrbahn vorgesehen, so dass lediglich geringe Eingriffe in den Bestandsasphalt erfolgen. Es erfolgt ein Vorgehen gemäß der Empfehlung des Baugrundgutachters bzw. des Landratsamtes.

Innerhalb des Baugebietes wurden zudem Bodenbelastungen zwischen Z0 und Z1.1 festgestellt, innerhalb der Aichacher Straße mit Z2. Im Rahmen der Bauausführung wird gemäß der Empfehlung des Baugrundgutachters bzw. des Landratsamtes vorgegangen.

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. DENKMALSCHUTZ

Gemäß Denkmalatlas der bayerischen Vermessungsverwaltung sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb oder im angrenzenden Umfeld des Plangebietes kartiert.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

8.1 Altlasten und Erdarbeiten

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).

8.2 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.

8.3 Bodenschutz

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 § 12 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 Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird ange raten 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.

9. 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).

INKRAFTTRETEN

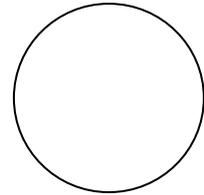
Der Bebauungsplan Nr. 15 „Alter Sportplatz“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, den

.....

Dietrich Binder, 1. Bürgermeister



(Siegel)