

# **GEMEINDE ERDWEG**



## **BEBAUUNGSPLAN „GROSSBERGHOFEN-SIEDLUNG Nr. 76, SÜDLICH DER WINTERSTRASSE“**

**als qualifizierter Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

## **TEXTTEIL**

Augsburg/Erdweg, Fassung vom 28.04.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), 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) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 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), folgenden Bebauungsplan

## **„GROSSBERGHOFEN-SIEDLUNG Nr. 76, SÜDLICH DER WINTERSTRASSE“**

in der Fassung vom \_\_\_.\_\_\_\_.2025 als

### **SATZUNG**

#### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet der Gemeinde Erdweg südlich der Winterstraße im Ortsteil Großberghofen-Siedlung zwischen dem Vollerweg im Westen und der Dachauer Straße (St2047) im Osten, bestehend aus den Flurnummern 274 (TF), 276 (TF), 277/1, 279 (TF), 280 (TF), 287/56, 287/39 und 287/58 (TF) jeweils Gemarkung Großberghofen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_\_.\_\_\_\_.2025 sowie der Umweltbericht des Büros Rösel & Tochter vom \_\_\_.\_\_\_\_.2025.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der BauNVO.**

Im WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist im Geltungsbereich als Höchstgrenze zulässig.

GRZ = 0,40

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

##### **3.2 Anzahl der Wohnungen**

Im Geltungsbereich ist pro zulässigem Gebäudetyp die folgende Anzahl Wohnun-

gen zulässig:		
Im WA1:	pro Einzelhaus: pro Doppelhaushälfte:	max. 2 Wohnungen max. 1 Wohnung
Im WA2:	pro Wohngebäude:	max. 7 Wohnungen
Im WA3:	pro Einzelhaus: pro Doppelhaushälfte:	max. 6 Wohnungen max. 3 Wohnungen
Im WA4:	pro Einzelhaus: pro Doppelhaushälfte:	max. 4 Wohnungen max. 2 Wohnungen

### 3.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bauräume in der Planzeichnung festgesetzt.

### 3.5 Abstandsflächen

Es wird allgemein auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Erdweg verwiesen. Die Parzellen des WA2 sind von dieser Satzung ausgenommen.

## **4. Bauweise**

### 4.1 Im Geltungsbereich sind Hauptgebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

### 4.2 Haustypen (Hauptgebäude)

<b>H1</b> (II) (WA1, WA4)	- Erdgeschoß mit Obergeschoß zwei Vollgeschosse zwingend - Satteldach, Walmdach - Dachneigung 15-25° - Wandhöhe max. 6,50m
------------------------------	--

<b>H2</b> (III = II+D) (WA3)	- Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß drei Vollgeschosse maximal, das dritte Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig - Satteldach, Krüppelwalmdach - Dachneigung 35-45° - Wandhöhe max. 7,50m
---------------------------------	---

<b>H3</b> (III) (WA2)	- Erdgeschoß mit zwei Obergeschoßen drei Vollgeschosse maximal - Satteldach, Walmdach - Dachneigung 15-25° - Wandhöhe max. 9,00m
--------------------------	--

### 4.3 Firstrichtung

Die Längsausrichtung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist zulässig gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Eine Abweichung von +/- 10° ist dabei zulässig.

Im WA2 ist eine Verschwenkung um 90° zulässig.

### **Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:**

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NHN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Wandhöhe:

gemessen von OK RFB bis OK Bedachung (Dachhaut) an der Vorderkante Außenwand

Firsthöhe:

gemessen von OK RFB bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

## **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### 5.1 Dachformen und –deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4. angegebenen Dachformen und -neigungen. Für Wintergärten, Erker und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlagen zulässig.

Bei flach geneigten Dächern (bis 15°) sind auch Metalldächer zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

Dachaufbauten (Schlepp- oder stehende Gauben) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist ebenfalls eine Gesamtbreite von max.  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge zulässig.

Die Begriffe "Dachlänge", "Dachhälfte", "Dachseite" und "Gesamtbreite" beziehen sich dabei jeweils auf ein "Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte.

### 5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

## **6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stützmauern**

### 6.1 Stellplatznachweis

Für die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und weitere Festsetzungen dazu wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erdweg in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.

### 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen.

Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht jedoch an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie).

Garagen und Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern oder geneigten Dächern in gleicher Deckung wie das jeweilige Hauptgebäude auszuführen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Gartenbereich mit einer Tiefe von 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie und nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

#### 6.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Geltungsbereich generell zulässig. Diese haben – außer bei grundstücksübergreifender Errichtung – einen Abstand von mind. 1m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

#### 6.4 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind zulässig mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante:

- an den Grundstücksgrenzen
- im Bereich der Ortsrandeingrünung nur auf der Seite der Gartenfläche.

Einfriedungen sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Baugrundstücken und im Bereich der Ortsrandeingrünung auch Maschendrahtzäune.

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

Eventuell notwendige Stützmauern oder Sicherungsmaßnahmen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m über Gelände zulässig.

### **7. Grünordnerische Festsetzungen**

#### 7.1 Grün- und Gartenflächen, befestigte Flächen

##### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

##### b) Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

#### 7.2 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtsnaher Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenaus-

wahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 1 unter 7.6. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen, die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden.

Es ist außerdem pro angefangener 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen, Anforderungen wie oben.

#### 7.3 Ortsrandeingrünung (priv. Grünflächen mit Pflanzbindung)

Entlang des Ortsrandes sind zur angemessenen Einbindung des Baugebietes in die Umgebung (private) Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

#### 7.4 Entwässerungsmulde (dieser Passus erfolgt im Vorgriff auf etwaige Anforderungen seitens Entwässerungsplanung)

Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist auf einem 2,5m breiten Streifen zur Ableitung des von außen anfließenden Niederschlagswasser eine Entwässerungsmulde festgesetzt mit einer Dammschüttung auf dem verbleibenden 2,5m-Streifen der Eingrünung zur Bepflanzung.

Auf diesem Damm ist durchgehend eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten unter 7.6 zu pflanzen, Reihenabstand 1m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.

Die Sträucher am äußeren Böschungsfuß können dabei einen größeren Wuchs aufweisen, für die Dammkrone können kleinwüchsige Arten verwendet werden.

Säulen- und Kugelformen sowie Schnitthecken sind hier nicht zulässig, ebenso nicht die Errichtung von Nebengebäuden.

#### 7.5 Pflanzlisten

##### Pflanzliste 1 Hausbäume / Ortsrandgrün

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Holz-Apfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Holz-Birne	( <i>Pyrus communis</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Trauben-Kirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Walnuss	( <i>Juglans regia</i> )

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

##### Pflanzliste 2 öffentliches Grün / Straßenbäume

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	( <i>Acer campestre 'Elsrijk'</i> )
Spitz-Ahorn 'Columnare'	( <i>Acer platanoides 'Columnare'</i> )
Baum-Felsenbirne	( <i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i> )
Scharlach-Kirsche 'Rancho'	( <i>Prunus sargentii 'Rancho'</i> )
Thüringische Mehlbeere	( <i>Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )

##### Pflanzliste 3 Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**Pflanzliste 4 Geschnittene und freiwachsende Hecken**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißeiche	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 7.6 Vorgaben für die Ausführung

**Pflanzgut**

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

**Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zweier- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche soll mindestens 6m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum soll bei einer Mindestbreite von 2,0m mindestens 16m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Für Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Art. 47-50 AGBGB hingewiesen.

**Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 12 Monate nach Nutzbarkeit der Gebäude anzulegen.

**Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.

nen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

## **8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Kompensation)**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt nach aktuellem Berechnungsstand 21.287 Wertpunkte (WP).

Die Abgeltung dieser Wertpunkte wird im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt.

Für detaillierte Angaben zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der zugehörigen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Planung zugeordnet ist.

## **9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### **9.1 Niederschlagswasser**

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht ohne Rückhaltung der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist pro Parzelle (d.h. pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte) ein Retentionsraum von mindestens 4m<sup>3</sup> mit einem gedrosselten Überlauf von 0,5l/sec in den Regenwasserkanal zwingend vorzusehen. Dieser Retentionsraum ist als Zisterne vorzusehen, darüber hinausgehender Retentionsraum kann z.B. als Zisterne, Mulde o.ä. geschaffen werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Als Versickerungsanlagen sind nur Mulden bzw. Muldenrigolen zulässig, soweit der notwendige Grundwasserabstand eingehalten werden kann. Sickerschächte sind nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von unbeschichteten Kupfer-, Blei- und Zinkdächern ist nicht zulässig.

### **9.2 Hochwasservorsorge**

(In Anhängigkeit Entwässerungsplanung)

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden im Bereich der Ortsrandeingrünung sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten."

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### **9.3 Anbauverbotszone St 2047 (Dachauer Straße)**

Entlang der St 2047 gilt im dargestellten Bereich gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung.

Für die Errichtung von Bauwerken (z.B. zum Schallschutz) in der Bauverbotszone ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erforderlich.

## **10. Immissionsschutz**

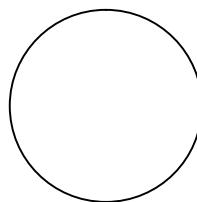
Straßenverkehr (In Abhängigkeit Ergebnisse Immissionsgutachten) Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden (vgl. Planzeichnung), sind möglichst so anzurichten, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die keine Festsetzungen getroffen sind (Grundrissorientierung).

## **11. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Erdweg, den \_\_\_. \_\_\_. 2025

1. Bürgermeister Christian Blatt



## **Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

#### ▪ Altlasten, Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht auszuschließen.

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

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

Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### ▪ Verkehrslärm

Es wird auf die östlich angrenzende Dachauer Straße (Staatsstraße 2047) hingewiesen. Für die Einhaltung angemessener Wohn- und Aufenthaltsqualitäten wird auf das Immissionsgutachten der Fa. Kottermair verwiesen (Fertigstellung im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung), dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet werden.

### **Hinweise zum Wasserrecht**

#### ▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

#### ▪ Stauwasser, Hausdrainagen

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während

des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

- **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.

- **Auftriebssicherung/Abdichtung/Überflutung**

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen bzw. Tiefgaragen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und

- die Erforderlichkeit von geeigneten Sicherungsvorrichtungen zur Bauwerksabdichtungen gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser (z.B. weiße Wanne) mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.

- **Versickerung von Niederschlagswasser**

Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben ist:

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist gemäß der Anforderungen unter Punkt 9.1 in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

- **Sonstige wasserrechtliche Hinweise**

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **Hinweise zum Bodenschutz**

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

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### **Sonstige Hinweise:**

- **Planzeichnung**

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine

Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

▪ Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

▪ Beleuchtung

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').

▪ Solaranlagen

Es wird auf Art. 44a der BayBO bzgl. der Errichtung von Solaranlagen hingewiesen.

▪ Abfallwirtschaft

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder wo keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

