
GEMEINDE ADELZHAUSEN



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „Adelzhausen Ost“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Adelzhausen

Fassung vom 27.05.2020

Projektnummer: 19043

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

Bearbeitung: Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
I.	TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH I	5
§ 1	Art der baulichen Nutzung	5
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4	Stellplätze.....	7
§ 5	Grünordnung	7
§ 6	Abgrabungen und Aufschüttungen	8
§ 7	Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 8	Immissionsschutz	10
§ 9	Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 10	Werbeanlagen	11
II.	TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH II	11
§ 1	Art der baulichen Nutzung	11
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	12
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	13
§ 4	Größe der Grundstücke	Fehler! Textmarke nicht definiert.
§ 5	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	14
§ 6	Anforderungen an Wohngebäude	14
§ 7	Grünordnung	14
§ 8	Boden- und Grundwasserschutz	15
§ 9	Abgrabungen und Aufschüttungen	15
§ 10	Ausgleichsmaßnahmen	16
§ 11	Immissionsschutz	18
§ 12	Gestaltungsfestsetzungen	20
III.	INKRAFTTRETEN	21
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	22
2.	Niederschlagswasser	23
3.	Immissionsschutz	24

4.	Wärmepumpen-Systeme.....	25
5.	Denkmalschutz.....	25
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	26
7.	Überwachung	26
8.	Bugeldvorschrift	27
ANLAGE		28

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung 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. 28

„Adelzhausen Ost“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.05.2020 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich I, M 1 : 1000
- Teilräuml. Geltungsbereich II, M 1 : 1000
- Ausgleichsflächen (TG III und IV) 1 : 1000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken
- Übersichtskarte

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.05.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 27.05.2020
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ in Adelzhausen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Adelzhausen Ost" in Adelzhausen“, vom 16.06.2020
- Schnitt A-A im Bereich des Supermarktes vom 27.05.2020

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH I

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Sonstige Sondergebiete (SO_{EH})

1. Der in der Planzeichnung mit SO_{EH} gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter“ im Sinne des § 11 BauNVO mit einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 1.200 m² festgesetzt.

2. Zulässig sind:

Ein Lebensmittelvollsortimenter der vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dient mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente sowie ein eigenständiger Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen.

(2) Fläche für den Gemeinbedarf

Der südliche Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz und Stellplätze festgesetzt.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Der in der Planzeichnung im SO_{EH} festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) ist als Höchstgrenze zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 %, max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe (WH/GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese wird mit 484,25 m ü. NHN festgesetzt.
2. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf maximal bei 484,50 m ü. NHN liegen.

3. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt von Wand und Oberkante Abdichtung.
4. Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
5. Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).
6. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe maßgeblich.
7. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe um max. 2,0 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
 - a) freistehende Werbeanlagen, wie in § 10 dieser Satzung festgesetzt
 - b) überdachte Einkaufswagenboxen sowie Aktionsflächen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 70 m²
 - c) eine dem Bäcker zugeordnete Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von max. 55 m²

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Für alle Gebäude wird das für die Abstandsflächen relevante Gelände auf 484,25 m ü. NHN festgesetzt.

Für Gebäude innerhalb des Sondergebietes sind die Abstandsflächen mit 0,4 H zu berechnen, mindestens 3,0 m.

§ 4 STELLPLÄTZE

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

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet ist auf dem Grundstück nachzuweisen. Mindestens 80 % der Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise (Rasengittersteine, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial) herzustellen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

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

(1) Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(2) Stellplatzbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Auf den dargestellten privaten Grünflächen sowie zwischen den Stellplatzreihen sind heimische Laubbäume II. Ordnung gemäß der *Artenliste Parkplatz-Bäume* zu pflanzen. Es soll eine Baumart durchgängig für den Bereich verwendet werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Ansaat eines Blühstreifens vorzusehen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden mit mind. 30% Blumenanteil. Als Alternative kann eine Saatgutübertragung aus benachbarten Spenderflächen durchgeführt werden.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen ist ein Verbißschutz vorzusehen.
3. 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.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Geländeveränderungen sind naturnah auszuführen, Stützmauern sind bis zu 1,50 m zulässig. Sichtbare Stützmauern im Norden zur Flur Nr. 95 und im Südosten sind zum Außenbereich nicht zulässig.

§ 7 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 2.400 m² bereitzustellen.
 1. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 161 der Gemeinde Adelzhausen Gemarkung Burgadelzhausen eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 2.400 m² nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem teilräumlicher Geltungsbereich I des Bebauungsplan Nr. 28 zugeordnet
 2. Pflanzungen sind gem. der Artenliste aus den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen auszuführen.
- (2) Entwicklungsziele, Fl.Nr. 161 (Gemeinde Adelzhausen Gemarkung Burgadelzhausen):
 - Entwicklung einer 6 m breiten, gestuften Feldhecke
 - Entwicklung eines 5 m breiten Krautsaums
 - Entwicklung einer 9 m breiten, extensiv genutzten artenreichen Glatthaferwiese als Lebensraum für Vögel und Insekten
 1. Herstellungsmaßnahmen Feldhecke:
 - 6 m breite und versetzte Pflanzung auf Lücke (ca. 1 Stk / 3 m²) von autochthonen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in 5 versetzten Reihen als gestufte Feldhecke, unter Einhaltung der Grenzabstände gem. Art. 47 AGBGB
 - Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

 - Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen
 - Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 15 Jahre festgesetzt
 2. Herstellungsmaßnahmen Krautsaums:
 - südlich der Feldhecke, ca. 5 m breit mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%)

- Baum-, Strauch- und sonstige niedere Bepflanzungen sind nicht zulässig

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Vor der erstmaligen Ansaat sind aufkommende Ackerunkräuter mechanisch (fräsen) zu beseitigen. Die Fläche bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen, die verbleibenden 80 % der Fläche sind abschnittsweise jeweils ca. zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen und von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 5 Jahre festgesetzt

3. Herstellung der Wiesenfläche:

- Ansaat von gebietseigenem, autochthonem Wiesensaatgut (Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen mind. 50 %, Anteil Gräser max. 50 %, keine Leguminosen, Ansaatstärke 3-4 g/ m²) oder per mehrmaliger Mahdgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen
- Baum-, Strauch- und sonstige niedere Bepflanzungen sind nicht zulässig

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Vor der erstmaligen Ansaat sind aufkommende Ackerunkräuter mechanisch (fräsen) zu beseitigen. Um aufgehende Ackerunkräuter einzudämmen ist 3 Wochen nach Keimung ein Schröpschnitt mit hocheingestelltem Mähwerk durchzuführen. Die Fläche bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen, die verbleibenden 80 % der Fläche sind abschnittsweise jeweils ca. zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen und von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 10 Jahre festgesetzt.

- (3) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind auf allen Flächen mechanisch zu bekämpfen
- (4) Auf allen Flächen ist Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

- (6) Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der in Abschnitt I § 7 dieser Satzung festgesetzten Herstellungsmaßnahmen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf dem Standort der ausgefallenen Pflanzung spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
SO	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)	Flächengröße = 4871 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Sondergebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
- Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 2° zulässig.
- Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 2° bis maximal 10° zulässig.
- Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 25° zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 und ähnliche) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

§ 10 WERBEANLAGEN

1. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als 25 % der Fassadenfläche (je Fassadenseite) einnehmen. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe durch Werbeanlagen um max. 1,0 m zulässig.
2. Die zulässigen Höhen für freistehende Werbeanlagen sind lotrecht auf 484,25 ü NHN zu ermitteln. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:
 - a) max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 9,5 m
 - b) max. ein Parkplatzzufahrtspylon mit einer Höhe von max. 3,3 m
 - c) max. fünf Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,0 m
3. Nicht zulässig sind:
 - a) blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

II. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH II

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen
 - d) Gartenbaubetriebe
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Der in der Planzeichnung im WA festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) ist als Höchstgrenze zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Wandhöhe

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) des Erdgeschosses.

Bei Sattel-, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2. Gesamthöhe

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) des Erdgeschosses.

- Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Bei Pult- und versetzten Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
- Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika, welcher der max. Wandhöhe entspricht.

3. Definition OK RFB EG:

Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände, darf maximal 10 cm betragen. Die Garagenhöhe ist separat zu ermitteln.

Das natürliche Gelände ist auf der Basis der in der Planzeichnung dargestellten Höhengeschichtlinien durch Interpolation zu ermitteln.

4. Im WA sind folgende maximale Höhen zulässig:

a) Typ 1

- Wandhöhe: 6,50 m
- Gesamthöhe: 10,50 m
- Gesamthöhe PD und vPD: 9,25 m

b) Typ 2

- Wandhöhe: 4,00 m
- Gesamthöhe: 9,25 m
- Gesamthöhe PD und vPD: 8,00 m

(3) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäudetyp 2 muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten die Vorschriften über die offene (o) Bauweise. Es sind lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Hauptgebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Nebengebäude (Gartenhaus) mit einer Grundfläche von max. 15 m² und von max. 3 m Gesamthöhe dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise (Rasengittersteine, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial) herzustellen und auf dem Grundstück nachzuweisen.

Hinweis: Die Satzung für die zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösung für Kraftfahrzeugstellplätze der Gemeinde Adelzhausen (Stellplatzsatzung) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Es sind max. drei Wohnungen (WE) je Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

§ 6 GRÜNORDNUNG

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

(1) Private Grünflächen

1. 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.
2. Es sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen mindestens zwei Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen:
 - Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Eingrünung, randliche Bepflanzung mit Sträuchern
 - a) Auf den gemäß der Planzeichnung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind zweireihige, versetzte Pflanzungen mit Gehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise (Pkt. 1) wie folgt anzulegen:
 - Die Pflanzung ist als zweireihige Strauchpflanzung auszuführen und nach 5 bis 8 lfm ein Laubbaum der I., II. oder III. Wuchsordnung als Hochstamm zu pflanzen. Pro Baum ist ein Standraum von 2 x 2 m zu belassen.
 - Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m bis 2 m betragen.

b) Mindestpflanzqualitäten:

- Sträucher: h = 60 – 100 cm
- Bäume Hochstamm: StU mind. 12 bis 14 cm

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode 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.
3. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten sind der Artenliste (Pkt. 1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).
- (2) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen.
 - Die Höhe von sichtbaren Stützmauern darf max. 1,0 m betragen.
 - Stützmauern entlang der Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen zulässig; diese dürfen +/- 0,3 m von der OK RFB EG abweichen.

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 5.100 m² bereitzustellen.
 1. Der Ausgleich erfolgt innerhalb der teilräumlichen Geltungsbereiche II und III des Plangebietes.
 2. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes im teilräumlichen Geltungsbereich II auf der Fl.-Nr. 584 (TF) und im teilräumlichen Geltungsbereich III auf der Fl.-Nr. 123 (TF) Gemarkung Adelzhausen eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 5.100 m² nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem teilräumlichen Geltungsbereich II des Bebauungsplan Nr. 28 zugeordnet.
 3. Pflanzungen sind gem. der Artenliste aus den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen auszuführen.
- (2) Entwicklungsziel, Fl.Nr. 584 (Gemarkung Adelzhausen):
 - Streuobstwiese
 1. Herstellungsmaßnahmen
 - Auf der Fläche sind regionaltypische, heimische Hochstamm-Obstsorten zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Zwischen den Gehölzen ist zu allen Seiten ein Pflanzabstand einzuhalten.
 - Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (Ansaat oder Mahd selbstbegrünter Flächen) und jährlich 1-2-mal, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Der Boden ist vor dem Anpflanzen der Bäume tiefgründig zu lockern und mit Pflanzsubstrat zu verbessern.
- (3) Entwicklungsziele, Fl.Nr. 123 (Gemarkung Adelzhausen):
 - Entwicklung von linearen Heckenstrukturen und Gebüschgruppen
 - Herstellung eines 10 m breiten Krautsaumes
 - Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Glatthaferwiese als Lebensraum für Vögel und Insekten
 1. Herstellungsmaßnahme der linearen Heckenstrukturen und Gebüschgruppen
 - Nord-Süd Anordnung der 5 m breiten Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze und der Gebüschgruppen entlang der westlichen Grundstücksgrenze, unter Einhaltung der Grenzabstände gem. Art. 47 AGBGB.

- Pflanzung jeweils versetzt und auf Lücke, ca. 1 Stk / 3 m² von autochthonen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen in 7 versetzten Reihen als gestufte Hecke und Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Sträuchern zu mind. 3 max. 10 Pflanzen als Gruppe
- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 15 Jahre festgesetzt.

2. Herstellungsmaßnahme des Krautsaums:

- Entlang der linearen Heckenstruktur in westlicher Ausrichtung, ca. 3 m breit mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut anzusäen (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%)
- Baum-, Strauch- und sonstige niedere Bepflanzungen sind nicht zulässig

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Vor der erstmaligen Ansaat sind aufkommende Ackerunkräuter mechanisch (fräsen) zu beseitigen. Die Fläche bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen, die verbleibenden 80 % der Fläche sind abschnittsweise jeweils ca. zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen und von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 5 Jahre festgesetzt

3. Herstellung der Wiesenfläche:

- Ansaat von gebietseigenem, autochthonem Wiesensaatgut (Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen mind. 50 %, Anteil Gräser max. 50 %, keine Leguminosen, Ansaatstärke 3-4 g/ m²) oder per mehrmaliger Mahdgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen
- Baum-, Strauch- und sonstige niedere Bepflanzungen sind nicht zulässig

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Vor der erstmaligen Ansaat sind aufkommende Ackerunkräuter mechanisch (fräsen) zu beseitigen. Um aufgehende Ackerunkräuter einzudämmen ist 3 Wochen nach Keimung ein Schröpschnitt mit hocheingestelltem Mähwerk durchzuführen. Die Fläche bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen, die verbleibenden 80 % der Fläche sind abschnittsweise jeweils ca. zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen und von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten

- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 10 Jahre festgesetzt.
- (4) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind auf allen Flächen mechanisch zu bekämpfen
- (5) Auf allen Flächen ist Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (7) Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der in Abschnitt II § 9 dieser Satzung festgesetzten Herstellungsmaßnahmen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf dem Standort der ausgefallenen Pflanzung spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen
Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:
 - Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer nachts zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
 - Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

- Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.
- Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften nachts nicht geeigneten Fassaden sind der Anlage 1 zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: 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. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(2) Luftwärmepumpen

1. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m
- Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

2. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
3. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, 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.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Flach-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Ab einer Dachneigung von mehr als 35° sind Gauben zulässig.

a) Dachneigung

	Typ 1	Typ 2
- Satteldach und Walmdach	35° - 40°	25° - 40°
- Flachdach	0° - 5°	
- Pultdach und versetztes Pultdach	5° - 20°	

2. Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
3. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
4. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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. Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen und den Nachbargrundstücken dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über Oberkante Fahrbahn hinausragen.
2. Massive Einfriedungen (gemäß Abs. 1) in Form von Beton-, Steingabionen oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Einfriedungen sind mit 0,1 m Durchschlupf für Kleintiere auszuführen. Stabgitter und Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern und/oder Hecken zu hinterpflanzen.
3. Für die Einfriedung der südlichen Grundstücke entlang der Aichacher Straße (St 2338) gilt Art. 57 der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

III. INKRAFTTRETEN

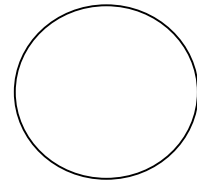
Der Bebauungsplan Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Adelzhausen, den

.....

Lorenz Braun, 1. Bürgermeister



Siegel

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:

Artenliste Parkplatz-Bäume:

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

(Pflanzennamen bot. / dt.)

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| – <i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘ | (Feld-Ahorn) |
| – <i>Alnus x spaethii</i> | (Purpur-Erle) |
| – <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| – <i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘ | (Winter-Linde) |
| – <i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘ | (Mehlbeere) |
| – <i>Robinia pseudoacacia</i> | (Robinie) |

Laubbäume

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

- | | |
|------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

Obstbäume

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

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | Birnenbaum |
| – <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |

- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Sträucher

Pflanzenqualität: vStr, h 60 – 150 bzw. lHei 1xv, h 60 – 150 cm

- *Amelanchier ovalis* Echte Felsenbirne
- *Cornus mas* Kornellkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Euonymus europaeus* Gew. Pfaffenhütchen
- *Hippophae rhamnoides* Sanddorn (weibliche und männliche Pflanzen)
- *Ligustrum vulgare* Gew. Liguster
- *Rosa glauca* Hecht-Rose
- *Rosa rubiginosa* Weinrose
- *Salix in Arten* Weiden
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Berberis vulgaris* gewöhnliche Berberitze
- *Sambucus nigra* schwarzer Holunder
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Crataegus leavigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten 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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltung der Gemeinde Adelzhausen zu den üblichen Öffnungszeiten 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.

4. 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.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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.

6.2 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.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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 angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Adelzhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUGELDVORSCHRIFT

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).

ANLAGE

Anlage 1: Maßgebliche Außenlärmpegel

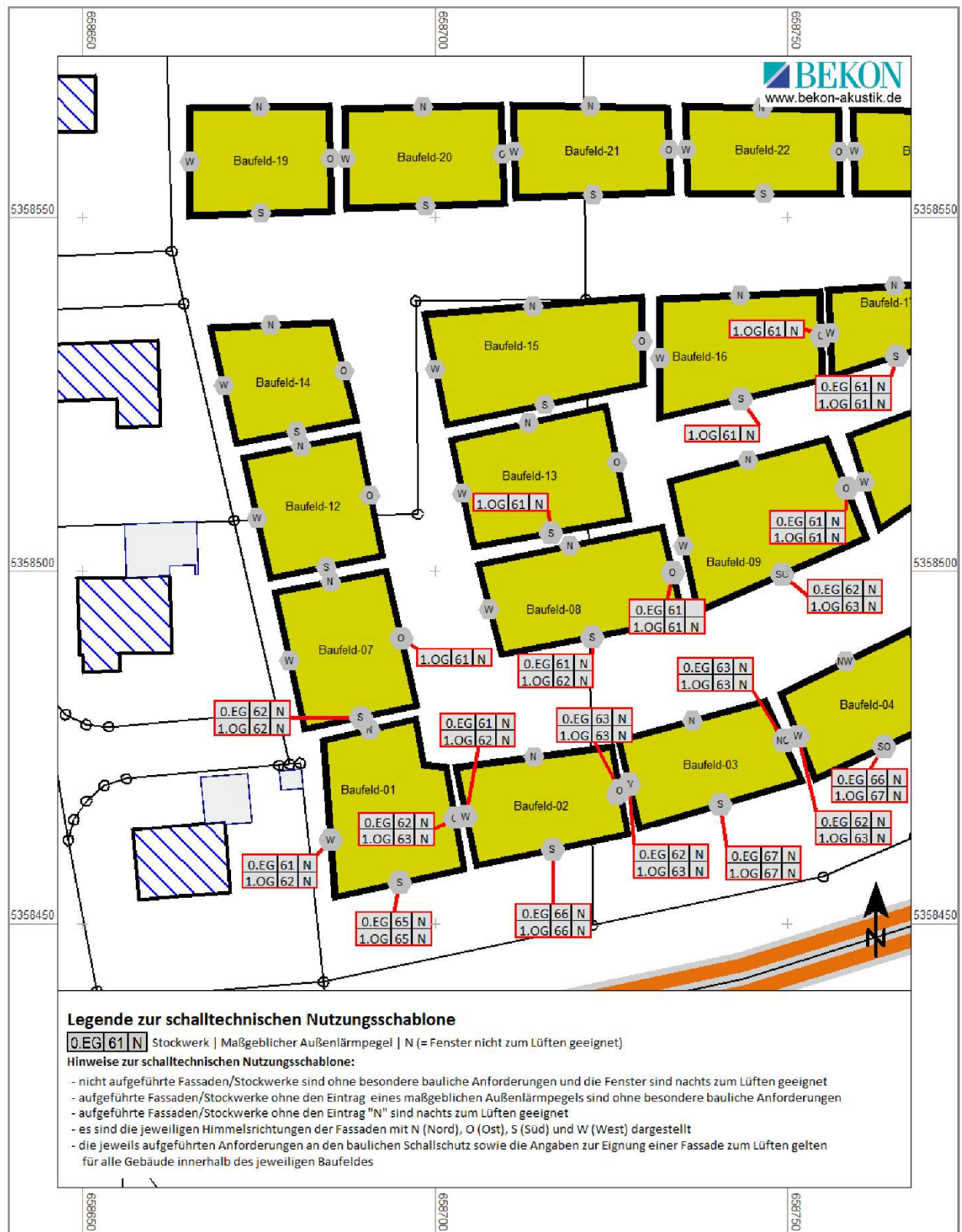


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel, westliche Baufeldfelder, o. M.

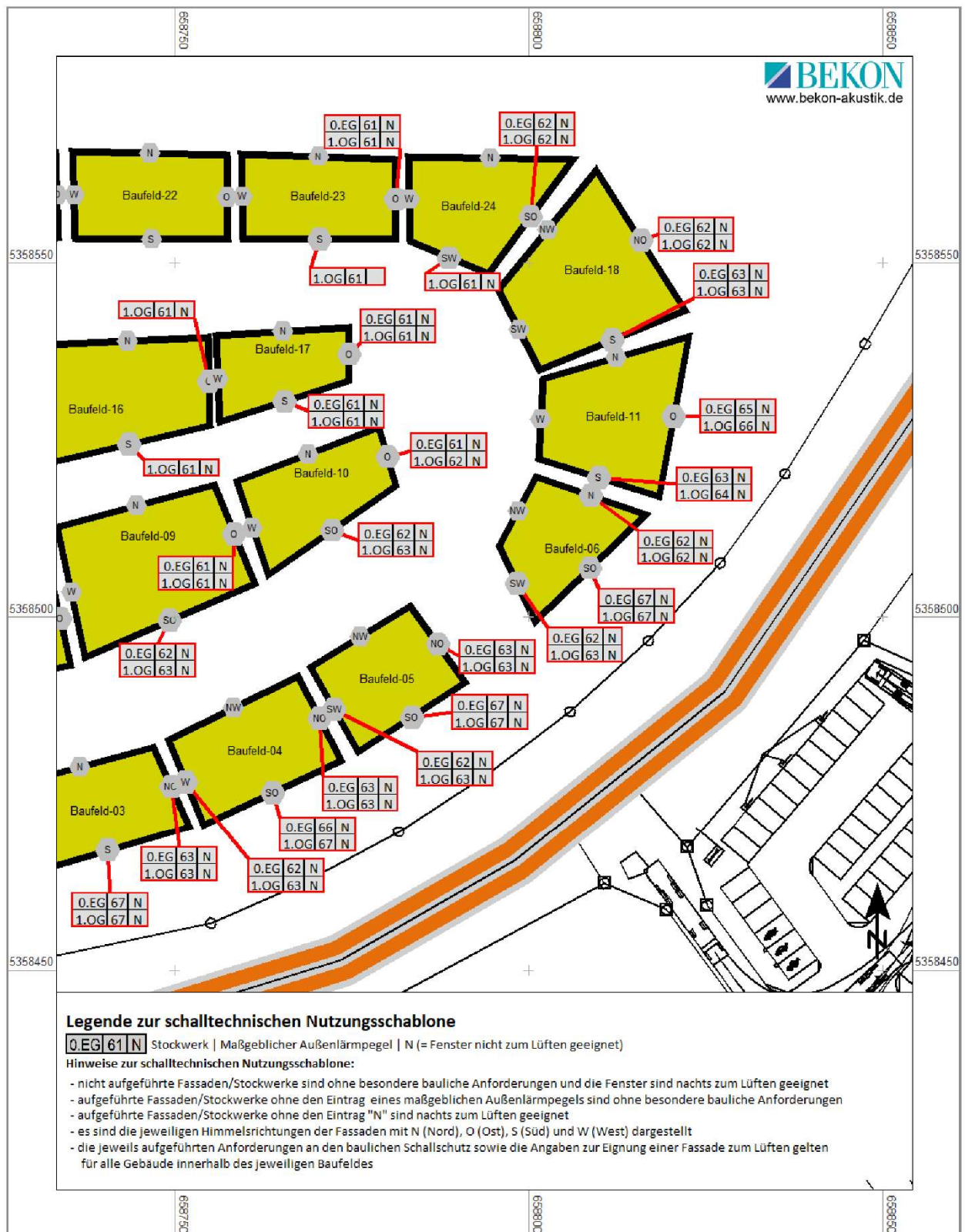


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel, östliche Baufeldfelder, o. M