
GEMEINDE AFFING



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ OT Mühlhausen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 16.06.2021

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: 21038
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände.....	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Grünordnung	8
§ 7 Ver- und Entsorgung	10
§ 8 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	11
2. Niederschlagswasser	12
3. Immissionsschutz	12
4. Wärmepumpen-Systeme.....	13
5. Denkmalschutz.....	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
7. Überwachung	15
8. Bußgeldvorschrift	15
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Affing 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. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.06.2021 mit:

- Planzeichnung, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.06.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 16.06.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Der in der Planzeichnung mit SOEH gekennzeichnete Bereich wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt.
- Zulässig sind:
- a) Ferienhausgebiete
 - b) Zelt- und Campingplatzgebiete
 - c) ergänzende Infrastrukturen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Reparaturwerkstätte, Sanitäranlagen, Garagen, etc.) zu den o. a. Zulässigkeiten.
2. In dem in der Planzeichnung mit SO 1 gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
- a) Gebäude für die Verwaltung, Büro, Versorgung
 - b) Schank- und Speisewirtschaften
 - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
3. In dem in der Planzeichnung mit SO 2 gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
- a) Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
4. In dem in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - b) Anlagen für die Verwaltung und Büro
5. In dem in der Planzeichnung mit SO 4 gekennzeichneten Bereich sind zulässig:
- a) Gebäude für die Wartung / Reparatur von Wohnwägen und Wohnmobilen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche (GR)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die überbaubare Grundfläche (GR) sind als Höchstgrenze zulässig:

- a) SO 1: max. 880 m²
- b) SO 2: Pro überbaubarer Grundstücksfläche sind max. 84 m² Pontonfläche, von der jeweils max. 50 m² überbaut werden dürfen, zulässig.
- c) SO 3: max. 225 m²
- d) SO 4: max. 180 m²

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Höhe der baulichen Anlagen

a) In dem in der Planzeichnung mit SO 1 gekennzeichneten Bereich gelten folgende Festsetzungen als Höchstmaß:

Wandhöhe (WH)	max. 6,50 m
Gesamthöhe (GH)	max. 11,50 m

b) In dem in der Planzeichnung mit SO 2 gekennzeichneten Bereich gelten folgende Festsetzungen als Höchstmaß:

Wandhöhe (WH)	max. 3,00 m
Gesamthöhe (GH)	max. 3,90 m

c) In dem in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereich gelten folgende Festsetzungen als Höchstmaß:

Wandhöhe (WH)	max. 6,5 m
Gesamthöhe (GH)	max. 9,5 m

d) In dem in der Planzeichnung mit SO 4 gekennzeichneten Bereich gelten folgende Festsetzungen als Höchstmaß:

Wandhöhe (WH)	max. 6,0 m
Gesamthöhe (GH) bei Flachdach	max. 6,80 m
Gesamthöhe (GH) bei Satteldach	max. 9,50 m

2. Höhenbezugspunkte
 - a) Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB). Diese darf um max. + / - 0,35 m bezogen auf die OK der jeweils zugeordneten privaten Verkehrs- / Erschließungsfläche abweichen.
 - b) Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Ferienhäuser) auf der Gewässerfläche ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) der Schwimmpontonfläche.
 - c) Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der OK RFB des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
 - d) In dem mit SO 2 gekennzeichneten Bereich ist die Gesamthöhe (GH) das Maß von der OK RFB Schwimmpontonfläche bis zur Oberkante der Dachterrassenbrüstung (Ferienhäuser) i. S. d. Art. 36 Abs. 2 BayBO.
3. Anzahl an Vollgeschossen
 - a) In dem in der Planzeichnung mit SO 1 gekennzeichneten Bereich sind maximal II Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dach befinden muss.
 - b) In den in der Planzeichnung mit SO 2 und SO 4 gekennzeichneten Bereichen ist maximal I Vollgeschoss zulässig.
 - c) In dem in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereich sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
 - a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für bauliche Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzt.
 - b) Es sind maximal fünf Schwimmpontonflächen, in der Planzeichnung mit SO 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu 5 m abweichen.
- (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
 2. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO finden keine Anwendung für die in der Planzeichnung mit Ga gekennzeichnete Baugrenze für bauliche Nebenanlagen parallel zur Augsburgs Straße. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden für diesen Bereich durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal zulässige Höhe bestimmt.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

- (1) Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für diese gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen ist die nachrichtliche übernommene Umgrenzung von Garagen bei dem SO 3.
- (2) Innerhalb der mit Ga / Na gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Abfallbehälter parallel zur Augsburgs Straße sind Garagen mit max. 4 m Breite, 11 m Tiefe und 4,50 m Höhe zulässig.
- (3) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen max. fünf Toiletteninfrastrukturanlagen mit einer Fläche von max. 15 m² pro Toiletteninfrastrukturanlage zulässig.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. 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 getroffen.
 2. Innerhalb des in der Planzeichnung mit SO 1 gekennzeichneten Bereiches sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
 3. Für die in der Planzeichnung mit SO 2 gekennzeichneten Bereiche werden keine Festsetzungen zu Dachformen getroffen.
 4. Innerhalb des in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereichs sind Zeldächer (ZD) mit einer Dachneigung von 15° - 35° und Walmdächer (WD) sowie Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° – 45° zulässig.
 5. Innerhalb des in der Planzeichnung mit SO 4 gekennzeichneten Bereichs sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 15° - 35° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. 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.
 2. Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.
 3. Das Anbringen von aufgeständerten Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist nur auf Flachdächern zulässig.
 4. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flachdächer im SO 2.
- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind ausschließlich an den Grundstücksgrenzen zu den Fl.-Nrn. 1581/7 (Augsburger Straße), 1629 und 1629/1 (Seeweg), 1617, 1618, 1670 sowie 1670/1 zulässig.
 2. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm über Oberkante natürliches Gelände zulässig. Diese sind mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu hinterpflanzen.

§ 6 GRÜNORDNUNG

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

- (1) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten auf dem Grundstück zu ersetzen.

- (2) Erhalt von Gehölzen

1. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist zu erhalten sowie im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind mit standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

Hinweis:

Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

2. Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm (H) 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. (Pflanzungsempfehlungen entsprechend Artenliste unter textlichen Hinweisen.)
 3. Die Ersatzpflanzung hat spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (3) Private Grünflächen
1. Innerhalb der als privaten Grünfläche festgesetzten Bereiche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Zulässigkeiten innerhalb des SOEH nach § 1 Abs. 1 dieser Satzung.
 2. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
 3. Steingärten, Schotterrasen und Kunstrasen sind unzulässig.
 4. Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen
 - a) Bauliche Anlagen sind unzulässig.
 - b) Für den uferbegleitenden Bereich entlang der mit SO 2 gekennzeichneten Teilbereiche wird folgende Ausnahme zugelassen:

Es sind fünf wasserdurchlässige Erschließungswege für die schwimmenden Feriehäuser zulässig. Dabei sind die Wege so zu legen, dass der Eingriff in die Gehölzbestände minimiert wird.
- (4) Kompensation des Eingriffs
1. Für die Kompensation des Eingriffs werden mindestens neun Laubbäume als neu zu pflanzen gem. Planzeichnung festgesetzt. Mindestpflanzqualität Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm.
 - a) Für die Kompensation des Eingriffs durch den in der Planzeichnung mit SO 3 gekennzeichneten Bereich sind sechs der neun Laubbäumen zu pflanzen.
 - b) Für die Kompensation des Eingriffs durch den in der Planzeichnung mit SO 4 gekennzeichneten Bereich sind drei der neun Laubbäumen zu pflanzen.
 2. Es wird empfohlen Gehölze gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der textlichen Hinweise zu verwenden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 3,0 m abgewichen werden, solange die festgesetzte Mindestanzahl von neun Gehölzen beibehalten wird.

3. Die jeweiligen Ersatzpflanzungen haben spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach den jeweiligen Eingriffen (SO 3 und SO 4) zu erfolgen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (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 BauGB

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Sondergebiet Lech-Camping“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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:

Laubbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- *Acer platanoides* (in Sorten) (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Paulownia tomentosa* (in Sorten) (Blauglockenbaum)
- *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)
- *Tilia x europaea* (Holländische Linde)

Regionaltypische Obstbäume

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

- *Malus* in Sorten Apfelbaum
Jakob Fischer
Schöner aus Boskoop
Brettacher
Kaiser Wilhelm
u.a.
- *Pyrus* in Sorten Birnbaum
Stätzlinger Honigbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Alexander Lucas
u.a.
- *Prunus domestica* (in Sorten) Zwetschge
- *Cydonia oblonga* (in Sorten) Quitte

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 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 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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 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 tief-frequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

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 Affing 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. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

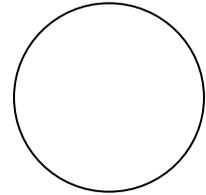
Ausgefertigt

Gemeinde Affing

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

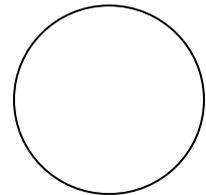
Inkrafttreten

Gemeinde Affing

Affing, den

.....

Markus Winklhofer, 1. Bürgermeister



(Siegel)