
GEMEINDE BINSWANGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Kugelberg“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Binswangen

Fassung vom 05.11.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 21042
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Größe der Grundstücke	6
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 6 Abwasserbeseitigung	7
§ 7 Grünordnung	7
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	8
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	9
§ 10 Klimaschutz	10
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 12 Sichtdreiecke	11
§ 13 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	12
2. Wasserwirtschaft	13
3. Immissionsschutz	14
4. Wärmepumpen-Systeme.....	15
5. Denkmalschutz.....	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
7. Bußgeldvorschrift	16
8. Überwachung	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Binswangen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Kugelberg“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 05.11.2024 mit:

- Planzeichnung, M 1 : 1.000
- Anlage: Festsetzungen für herzustellende Wallhöhen, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 05.11.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 05.11.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (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 und 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
- (4) Unzulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
Die maximale GRZ beträgt 0,4 und die maximale GFZ 0,8.
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 baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
TYP 1 geneigte Dächer
Vollgeschosse I+D (II)
Wandhöhe max. 5,00 m
Gesamthöhe max. 10,00 m

Bei einer Geschossigkeit von I+D (II) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

TYP 2 geneigte Dächer

Vollgeschosse II

Wandhöhe mind. 6,00 m / max. 7,50 m

Gesamthöhe max. 10,00 m

TYP3 Flachdach

Vollgeschosse II

Gesamthöhe max. 7,00 m

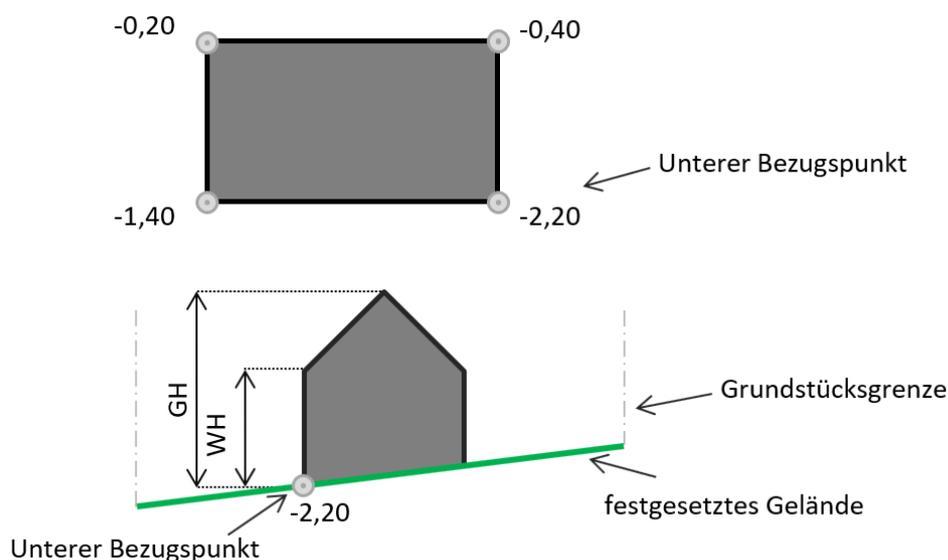
(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Jedem Baugesuch muss wegen der Hanglage ein Höhenplan und Geländeschnitt des Grundstücks beigegeben werden, aus dem das Verhältnis zur Straße und zu benachbarten Grundstücken und Häusern ersichtlich ist.
2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Schnittstelle der hangabwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände am niedrigsten Punkt.
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt an der äußeren Dachhaut oder Attika.

Hinweis:

Veranschaulichende Darstellung zum Bezugspunkt Gelände sowie zur Wand- und Gesamthöhe



4. Die Höhenlage für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen ist separat zu ermitteln.

§ 3 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Das Mindestmaß der Grundstücke beträgt 600 m².

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Bei der Aufstellung von Garagen ist zwischen dem Garagentor und der Straßengrenzungsline ein Abstand von mindestens 5 m freizuhalten.
- (3) Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und das gleiche Dacheindeckungsmaterial haben.
- (4) Die Anordnung von Kellergaragen ist zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Grundstücks mehr als 2,0 m beträgt.

- (5) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
- (6) Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

§ 6 ABWASSERBESEITIGUNG

- (1) Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Binswangen (Entwässerungssatzung EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (2) Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Wenn möglich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.
- (3) Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeicher (vorzugsweise als Retentionszisterne mit Drossel- und Nutzvolumen) vorgesehen.

Der Überlauf darf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
- (4) Im Grundsatz gilt: Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 2,5 l/s je 1000 m² maximal versiegelter Fläche betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen ist das DWA-Arbeitsblatt 117. Die Errechnung der Ableitungsmenge in l/s ist im Bauantrag nachzuweisen, der Retentionsraum ist entsprechend groß zu dimensionieren und in der Planzeichnung darzustellen. Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

§ 7 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. Pro Grundstück sind mindestens zwei klimaangepasste, heimische Bäume Wuchsklasse II zu pflanzen.
 3. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich des festgesetzten Walls auf der Flurnummer 936 eine lineare Heckenpflanzung mit einer Tiefe von 5 m aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.
 4. Auf der Flurnummer 920 sind in der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 3 heimische, klimaangepasste Bäume Wuchsklasse II zu pflanzen.
 5. Auf der Grünfläche nördlich der Verkehrsfläche auf der Flurnummer 936 (siehe Planzeichnung) ist eine extensive Grünfläche als Entwässerungsmulde anzulegen. ~~und mindestens 5 Bäume im regelmäßigen Abstand von min. 20 m zu pflanzen. Der Standort kann von der Planzeichnung abweichen.~~
- (2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, klimaresistente, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Punkt 1) zu entnehmen.
 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.

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig, solange die Geländeverhältnisse des vorhandenen Geländes an den Grundstücksgrenzen um maximal 0,50 m (+ oder -) je Grundstück verändert werden. Zwischen den Baugrundstücken sind somit Stützmauern mit einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.
- (2) Entlang der privaten Grünfläche im Süden (Ortsrandeingrünung mit Wall), zum Baufeld hin, sind Stützmauern mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig um Abgrabungen zu ermöglichen, wobei die Oberkante der Stützmauer ca. 0,20 m über dem Böschungsfuß zu liegen hat. Die Höhenlage des Erdwalls ist festgesetzt und ist vom Bauherrn herzustellen.

- (3) Entlang der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der privaten Grünflächen im Osten und Westen sind keine Stützmauern zulässig.

§ 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. 750 m² bereitzustellen.
1. Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 936 im Südwesten innerhalb des Bebauungsplans.
 2. Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland / Glatthaferwiese
 - a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 - Ansaat:
Die Fläche ist mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Glatthaferwiese) anzusäen.
 - Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - b) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:
Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
- (2) Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, klimaresistente, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Punkt 1) zu entnehmen.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 KLIMASCHUTZ

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

(1) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

(2) Boden und Grundwasserschutz

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

Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind bei Haupt und Nebengebäuden:

Geneigte Dächer	Sattel-, versetzte Pult-, Walm- und Zelt- dächer mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 52°
Pultdächer	Dachneigung größer 5° bis maximal 20°
Flachdächer	Dachneigung 0° bis kleiner gleich 5°

2. Bei geneigten Dächern haben die Dachseiten dieselbe Neigung aufzuweisen.

3. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

4. Gauben haben keine maximale Wandhöhe einzuhalten, allerdings muss der Mindestabstand zum First 1,0 m betragen. Sie sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten.

Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

5. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
 2. Die Dacheindeckung ist in braun-, rotbraun- oder anthrazitfarbenen Spektrum zu gestalten.
 3. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen dürfen inkl. Sockel eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
 2. Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wandeneinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc.
 3. Sockel sind nur zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von max. 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zulässig, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zulässig.

§ 12 SICHTDREIECKE

Die Bereiche der eingezeichneten Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberfläche von jeder Bebauung, Bepflanzung und allen sonstigen Sichtbehinderungen freizuhalten.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Die Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Kugelberg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

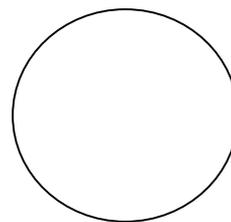
Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kugelbergweg“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kugelbergweg“ vollständig ersetzt.

Binswangen, den

.....

Anton Winkler

Erster Bürgermeister



Siegel

- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gewönl. Schneeball)

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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.

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

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens

zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

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

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

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

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. BUßGELDVORSCHRIFT

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

8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Binswangen 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.