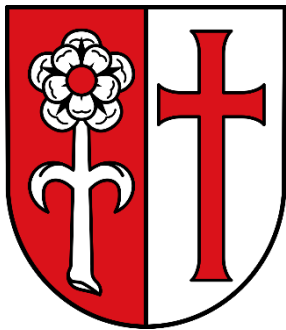


TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN „AM KIRCHFELD“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE
KUTZENHAUSEN
LANDKREIS AUGSBURG

VA i.d.F.v. 20.10.2023

Vorentwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 08.11.2023



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
2.	Bestandteile.....	5
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Höhe und Höhenlage der Gebäude	7
4.	Bauweise und Baugrenzen	7
5.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	8
6.	Flächenbefestigung	8
7.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	9
8.	Grünordnung	9
9.	Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen	11
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
1.	Abstandsflächen	12
2.	Aufschüttungen.....	12
3.	Gestaltung der Gebäude.....	12
4.	Einfriedungen	14
5.	Gestaltung der unbebauten Fläche.....	14
6.	Versorgungsanlagen.....	14
7.	In-Kraft-Treten	14
F)	TEXTLICHE HINWEISE	15
1.	Niederschlagswasser.....	15
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	16
3.	Grundwasser	16
4.	Wasserversorgung.....	17
5.	Hausanschlüsse	17
6.	Maßnahmen vor Baubeginn.....	17
7.	Brandschutz.....	17
8.	Abwasserentsorgung	18
9.	Müllbeseitigung.....	18
10.	Immissionsschutz	18
11.	Wärmepumpen-Systeme	19
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	19

13.	Denkmalschutz	20
G)	ANLAGEN	21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan „Am Kirchfeld“

als

Satzung

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 01.03.2023, in der Fassung vom 01.03.2023, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fläche der Fl. Nr. 106 sowie der Teilfläche Fl. Nr. 153 (Gemarkung Kutzenhausen).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 5.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 20.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II:

- D) Allgemeine Vorschriften
- E) Textliche Festsetzungen
- F) Textliche Hinweise
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen

um 50 % überschritten werden.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise 1: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D),

Bauweise 2: Erdgeschoss und Obergeschoss (II)

Anzahl der Wohnungen:

Bei Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhausbebauung bzw. Reihenhausbauung ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus zulässig.

3. Höhe und Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Die Wandhöhe ist zu messen ab der Rohfußbodenoberkante (RFOK)-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- 3.2 Die Firsthöhe ist definiert als oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFOK.
- 3.3 Es sind folgende Höhen zulässig:
 - Bauweise 1: Wandhöhe (WH): 4,50 m, Firsthöhe (FH): 9,00 m.
 - Bauweise 2: Wandhöhe (WH) 6,50 m, Firsthöhe (FH): 9,00 m.
- 3.4 Die RFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen ist im Mittel mindestens 0,25 m und maximal 0,5 m über das natürliche Gelände zu legen. Der Bezugspunkt ist zu messen von der Mitte des zu errichtenden RFOK-Erdgeschosses der Gebäude/Doppelhäuser/Hausgruppen.
- 3.5 Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, sind die RFOK -Erdgeschoss, die Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.

4. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 4.3 Eine Grenzbebauung ist nur für Nebengebäude (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in ihrer Wandhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.
- 5.3 Carports/ gedeckte offene Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenhinterkante einhalten.
- 5.4 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten.
- 5.5 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig.

6. Flächenbefestigung

6.1 Oberflächenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist im öffentlichen und privaten Bereich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen und funktionalen Bedenken geltend gemacht werden können.

6.2 Stellplätze

Die Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasser-durchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

Die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten über öffentliche bzw. private Grünflächen sind veränderbar. Evtl. Fußwegeanschlüsse durch Grün- bzw. Pflanzgürtel sind zulässig

7. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Das ankommende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, jedoch nicht auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ortsrandeingrünung). Sollte eine Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht oder nur unzureichend möglich sein, ist eine direkte Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal nicht zulässig. Es ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und muss gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal, abgegeben werden. Das Rückhaltevolumen wird auf mind. 4 m³ je Gebäude und einer max. Ablaufleistung von 0,5 l/s festgelegt. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind zu beachten. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem auf Verkehrsflächen, geleitet werden.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Öffentliche und private Grünflächen

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 300 m² (angefangene) Grünfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Für die Ortsrandeingrünung und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind Nadelgehölze und Scheinzypressen unzulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für Verkehrsgrün ist von der Gemeinde in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

Die im Westen geplante Grünfläche dient als Eingrünung des Baugebietes und ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie ist als Gehölzhecke aus standort-typischen Laubgehölzarten gebietsheimischer Herkunft (autochthon) in unregelmäßigen Gruppen auf zwei Drittel der Randfläche umzusetzen (siehe dazu Artenliste). Die Teilflächen zwischen den Hecken sind als extensive Wiesenflächen mit Mähgutabfuhr zu entwickeln. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hain-Buche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Malus silvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Feld-Rose</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeeten und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, bewachsene Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Grünanteil

Im privaten Bereich sind 20 % der Grundstücksfläche, in Flächen von mindestens 50 m², mit Gehölzen bzw. als Wurzelstandraum in Form von Gras- und Wildkrautfluren anzulegen. Die Mindestbreite einer anrechenbaren Pflanzfläche beträgt 3,0 m.

Wird der geforderte Grünflächenanteil von 20 % auf privaten Grundstücksflächen nicht erreicht, so können davon bis zu 30 % über Dachbegrünung angerechnet werden, sofern keine anderweitigen Pflanzbindungen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dachbegrünungen werden dabei gegenüber Flächen mit Bodenanschluss mit dem Faktor 0.4 gewertet.

9. Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen

9.1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung der Flächen darf nicht von Anfang März bis Ende August durchgeführt werden. Falls dies nicht möglich ist, ist durch einen Ornithologen die Fläche vorab nach Bodenbrütern abzusuchen und bei Negativnachweis in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freizugeben.

9.2 Vermeidung von Vogelfallen

Bei der Planung der Gebäude sind „gläserne Vogelfallen“ zu vermeiden, d. h. es sollte ausschließlich reflexionsarmes Glas verwendet werden. Weiterhin sollten keine gefährlichen Durchsichtssituationen entstehen. Eine konkrete Beurteilung ist erst im Rahmen des Bauantrages möglich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

1. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

3.1 Dachneigung

Bauweise 1: Es ist eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Bauweise 2: Es ist eine Dachneigung von 20° - 30° zulässig.

Nebenanlagen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen können mit einer abweichenden Dachneigung ausgeführt werden.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

3.2 Dachform

Es sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z. B. Gauben, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Für Garagen und Carports sind neben den für Hauptgebäude festgesetzten Dachformen zusätzlich Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

3.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden,
- Garagen und Carports sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Raum-Inhalt

ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit Dachplatten in roten bis rotbraunen sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Bei Flachdächern sind nur Gründächer oder Kiesrollierung zulässig.

Nebenanlagen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen können mit einer abweichenden Dacheindeckung (z.B. Glasdach) ausgeführt werden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

3.4 Dachaufbauten

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° als stehende Gauben zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachhälfte müssen jeweils identisch sein.

3.5 Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

3.6 Verglasung

Es sind nur reflexionsarme Verglasungen zulässig.

Es dürfen keine Durchsichtssituationen entstehen.

4. Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf jeweils erforderlichen Unterkonstruktionen) bis zu einer max. Höhe von 1,10 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
- 4.2 Stützmauern, Mauern sowie Gabionen sind unzulässig.
- 4.3 Einfriedungen dürfen nicht aus durchgehend Plastik- oder kombinierten Metall-/Plastikzäunen bestehen.
- 4.4 Zwischen der Zaununterkante und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 4.5 Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m zurückzusetzen.

5. Gestaltung der unbebauten Fläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

Die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche.

6. Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Kutzenhausen, den _____

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden.

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.

Sofern die Versickerung nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

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.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. **Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse**

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der

Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3. **Grundwasser**

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

5. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Abdeckmaterial in max. 2,5 m hohen begrüntem Mieten zu lagern. Die Lagerzeit ist auf maximal 3 Jahre begrenzt.

7. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

8. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

9. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Augsburg, abzustimmen.

Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Immissionsschutz

10.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen 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, Milchabholung und Tiertransporte zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

11. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier 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 Erdwärmesondeanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:

<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13. Denkmalschutz

13.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

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.

13.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

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.

G) ANLAGEN

- Baugrundgutachten „Erweiterung Kindergarten, Kutzenhausen“, Kling Consult GmbH, 05.04.2023,
- Bericht zur Geruchsbelastung, Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zellermann, 23.03.2023,
- Leerstandskataster Gemeinde Kutzenhausen, 31.07.2023,
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 28.07.2023.