

---

# MARKT RENNERTSHOFEN



Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

---

## BEBAUUNGSPLAN

### „Wohnen am Molkereiweg“

Flurnummer 241, 245, 245/1, 249, 252/15, 253/4, 253/17  
und 254/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 252

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Auftraggeber: Markt Rennertshofen

Fassung vom 21.07.2020

Projektnummer: 19103

# 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Markus Seitz Dipl. Ing., Tobias Mögerlein, B. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                         | <b>4</b>  |
| § 1 Art der baulichen Nutzung .....                       | 4         |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung .....                       | 4         |
| § 3 Bauweise, Grenzabstände .....                         | 6         |
| § 4 Gestaltungsfestsetzungen .....                        | 6         |
| § 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ..... | 7         |
| § 6 Bodenschutz und Grünordnung .....                     | 7         |
| § 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....                  | 8         |
| § 8 Immissionsschutz .....                                | 8         |
| § 9 Inkafftreten .....                                    | 10        |
| <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>   | <b>11</b> |
| 1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....           | 11        |
| 2. Niederschlagswasser .....                              | 12        |
| 3. Wärmepumpen-Systeme.....                               | 13        |
| 4. Denkmalschutz.....                                     | 13        |
| 5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....           | 14        |
| 6. Bußgeldvorschrift .....                                | 15        |
| 7. Abwehrender Brandschutz.....                           | 15        |
| 8. Abfallwirtschaft.....                                  | 15        |
| 9. Geodaten.....  | 15        |

## PRÄAMBEL

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

# **Bebauungsplan „Wohnen am Molkereiweg“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Molkereiweg“ der Markt Rennertshofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.07.2020.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.07.2020 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerke
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.07.2020 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete 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
    - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  3. Die weiteren Ausnahmeregelungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

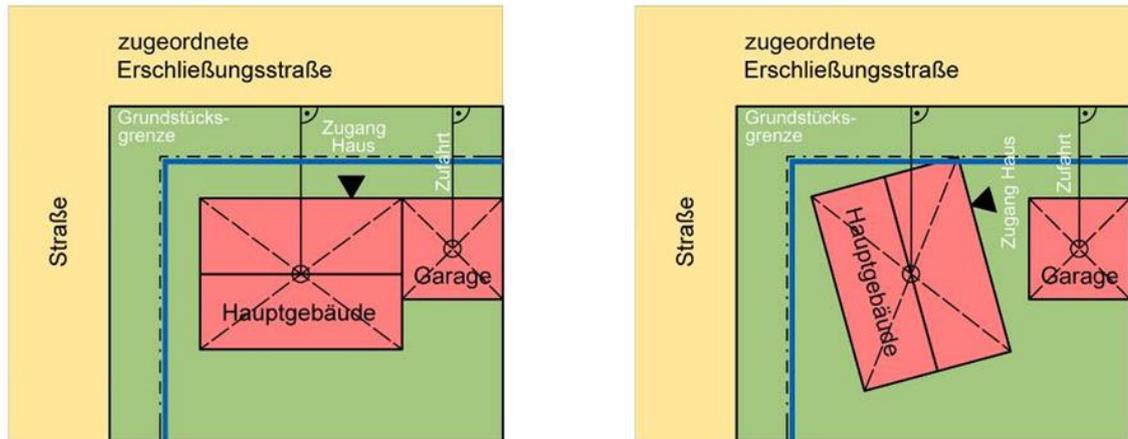
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundflächen (GRZ)
- Es gilt der Maximalwert i. S. d. § 17 BauNVO (GRZ 0,4).
- (2) Geschossigkeit
- Es sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.
- Im WA 3 darf ein Untergeschoss als viertes Vollgeschoss ausgebaut werden - es sind im WA 3 vier Vollgeschosse (U+III) zulässig.
- (3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
1. Höhenbezugspunkte
    - a) Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG).

Regelung zu WA1, WA2, WA3 und WA5:

Diese darf maximal +/- 0,50 m von der Oberkante Fahrbahndecke (sofern ein Gehweg vorhanden ist dessen Oberkante) der den Baugrundstücken jeweils zugeord-

neten Anliegerstraße/ Erschließungsstraße abweichen. Gemessen wird dabei jeweils von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Anliegerstraße / Erschließungsstraße (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße, siehe Abbildung). Die zugeordnete Anliegerstraße / Erschließungsstraße ist die Straße, von welcher die Haupteerschließung (Hauseingang) des jeweiligen Grundstückes erfolgt.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Anlieger- / Erschließungsstraße)

In WA4 darf die OK RFB den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkt um maximal +/- 0,50 m über- oder unterschreiten.

- b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
  - c) Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH). Bei Flachdächern ist die Wandhöhe als Höchstmaß maßgebend.
2. Folgende maximale Höhen sind in WA1, WA2, WA3 und WA5 zulässig:
- a) Bei Gebäuden mit gleichgeneigten Dächern (Sattel-, Walm- Krüppelwalm oder Zelt Dach):  
Wandhöhe: max. 7,00 m  
Gesamthöhe: max. 11,00 m
  - b) Bei Gebäuden mit Pultdächern:  
Wandhöhe: max. 10,50 m  
Gesamthöhe: max. 11,50 m
  - c) Bei Gebäuden mit Flachdächern:  
Gesamthöhe: max. 9,50 m
3. Folgende maximale Höhe ist in WA4 zulässig:  
Gesamthöhe: max. 9,00 m

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Bauweise

1. Im WA1, WA2, WA4 und WA5 gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im WA3 gilt eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

#### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Im Bereich südlich der Rosenstraße darf jedoch entsprechend der Baugrenze bis auf 2 m an die Verkehrsfläche herangebaut werden.
2. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist das neu hergestellte Gelände maßgebend.
3. Der bestehende Kamin der alten Molkerei ist entgegen der Festsetzung nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 dieser Satzung zulässig.
4. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO kann die mittlere Wandhöhe von grenzständigen oder grenznahen Garagen mehr als 3,0 Meter betragen. Bei diesen Garagen sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nur an drei Gebäudeseiten nachzuweisen, mit der Maßgabe, dass diese Garagen eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Metern nicht überschreiten dürfen. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 Satz 2 BayBO bleibt davon unberührt.

### § 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

#### (1) Dachformen, Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 3 – 48 ° sowie Flachdächer zulässig.

#### (2) Fassadengestaltung

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. Die Dacheindeckung hat aus dem roten, braunen oder grauen/anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Bei Wintergärten und Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind auch Glaseindeckungen zulässig.

- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
  2. Einfriedungen sind generell sockellos zu errichten.
  3. Gabioneneinfriedungen sind nicht zulässig.

## **§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**

---

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

- (1) Anlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht jedoch zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche. Im WA3 ist eine überdachte Tiefgarageneinfahrt auch zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.
- (2) Nebengebäude i. S. d. § 14 BauNVO dürfen einen Brutto-Rauminhalt von insgesamt maximal 75 m<sup>3</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Im WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- (4) Im WA3 ist zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Nutzungen die keine Wohnnutzung sind die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-B maßgeblich.
- (5) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden als Stellplätze nicht anerkannt. Auf Tiefgaragenzufahrten findet die Festsetzung keine Anwendung.

## **§ 6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

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

- (1) Versiegelung  
Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

(2) Private Grünflächen

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, regionaltypischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang Laubbaum 14 – 16 cm / Stammumfang Obstbaum 12 – 14 cm.

Es wird empfohlen Gehölze gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der textlichen Hinweise zu verwenden.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

(3) Dachbegrünung

Flachdächer von Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind zu begrünen.

(4) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).

## § 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

Das Gelände darf in WA1-3 sowie WA5 bis zur Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße, in WA4 bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt abgegraben oder aufgeschüttet werden.

Stützmauern sind mit einer Ansichtshöhe von maximal 1,00 m zulässig. Im Übrigen sind Höhenunterschiede durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen.

## § 8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

(1) Luftwärmepumpen

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

(2) Tiefgaragen

1. Tiefgaragenzufahrten sind im Rampenbereich zu umbauen und schallabsorbierend auszukleiden.
2. Der Torantrieb ist mit einer Funkfernsteuerung zu betreiben.
3. Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen. Hierbei ist zu beachten, dass der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anliegt, mit Gummipuffern versehen ist, die Laufrollen kugelgelagert sind und der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.
4. Die Fahrbahndecke ist im Bereich der Ein- und Ausfahrt fugenlos ohne Sprünge und Stoßstellen auszuführen. Entwässerungsrinnen sind zulässig. Gitterroste von Entwässerungsrinnen im dortigen Bereich sind zu verschrauben.
5. Soweit von den Anforderungen unter Ziffer 1 - 4 abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gutachtlich zu belegen, dass hierbei die Anforderungen der TA Lärm weiterhin eingehalten werden.

*Hinweis: Der erforderliche Schallschutz zu Luftwärmepumpen und Tiefgaragen gemäß Art.13 BayBO ist vor Baubeginn gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.*

---

**§ 9 INKRAFTTRETEN**

---

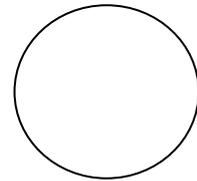
- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
  
- (2) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1 „Nord-West“ mit seinen Änderungen, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnen am Molkereiweg“ liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

Ausgefertigt

Markt Rennertshofen, den ... ..

.....

Georg Hirschbeck, 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.

*Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm*

*Mindestqualität Obstbäume: Halb- und Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm*

Folgende Arten werden empfohlen:

#### Bäume I. Ordnung (aufgrund der Wuchshöhe und Wurzeln nur bedingt geeignet)

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

- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)

#### Bäume II. Ordnung

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

- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus domestica* (Speierling, Sperbe)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Acer compestre* (Feldahorn)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Carpinus Betulus* (Hainbuche)

Der *Acer platanoides* (Spitzahorn) ist laut der potentiellen Vegetation nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt in diesem Gebiet zwar nicht heimisch, allerdings wird aufgrund der Salzverträglichkeit und damit verbunden Straßenverträglichkeit empfohlen, eine Pflanzung dieser Art entlang von Verkehrsflächen in Betracht zu ziehen.

#### Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm*

- - *Malus*, in Sorten (Apfelbaum)
- - *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- - *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- - *Prunus domestica*, in Sorten (Pflaume)

## 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 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).

### 2.3 Grund-/Schichtwasserableitung, wild abfließendes Hangwasser

Hausdränagen dürfen am Schmutz-/Mischwasser- und Regenwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Das auf Grund der Hangneigung auftretende wild abfließende Wasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen schadlos rückzuhalten bzw. abzuleiten.

### 3. 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](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.

### 4. DENKMALSCHUTZ

---

#### 4.1 Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Siedlung des Neolithikums, der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit, Eisenverhüttungsplatz der Latènezeit" mit der Aktennummer D-1-7232-0049.

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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

#### 4.2 Bodeneingriffe generell

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.

## **5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **5.1 Erdarbeiten / Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlasten, Alt-ablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

### **5.2 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. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift gemäß § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## **7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

---

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen 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 in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. 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.

## **8. ABFALLWIRTSCHAFT**

---

Bei Grundstücken welche nur über Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten zur Befahrung geeigneten Straße zur Leerung bereitzustellen.

## **9. GEODATEN**

---

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bittet um frühzeitige Mitteilung der Hausnummern. Diese Angaben werden künftig neben dem Liegenschaftskataster unmittelbar in einen bayernweiten Datenbestand der georeferenzierten Adressen eingepflegt und stehen damit sehr zeitnah für Vertriebsprodukte und Webdienste sowie den BayernAtlas zur Verfügung.