# GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

# BEBAUUNGSPLAN NR. 32

## „Blankenburg“

(Ortsteil Blankenburg)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gemäß § 13b BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Nordendorf

Fassung vom 15.03.2022

Projektnummer: 21047
Bearbeitung: SK

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

## INHALTSVERZEICHNIS

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4**

§ 1 Art der baulichen Nutzung ..... 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung ..... 4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände ..... 5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ..... 5
§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ..... 6
§ 6 Bodenschutz und Grünordnung ..... 6
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen ..... 7
§ 8 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen ..... 8
§ 9 Inkrafttreten ..... 8

**TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 9**

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten ..... 9
2. Niederschlagswasser ..... 9
3. Immissionsschutz ..... 10
4. Wärmepumpen-Systeme ..... 11
5. Denkmalschutz ..... 11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz ..... 12
7. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth ..... 13
8. Überwachung ..... 14
9. Bußgeldvorschrift ..... 14

**AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN 15**

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b 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. 32
# „Blankenburg“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 15.03.2022 mit:
- Teilräumlicher Geltungsbereich 1 und 2, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.03.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 15.03.2022
- Bebauungsplan „Blankenburg“: Prüfung der immissionsschutztechnischen Belange (Lärm, Geruch), Bezeichnung: LA21-384-G01-01, 14.03.2022, Bekon Lärmschutz & Aktustik GmbH

# 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 der BauNVO festgesetzt.

1. Zulässig sind:
   a) Wohngebäude
   b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

2. Nicht zulässig sind:
   a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
   b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   d) Anlagen für Verwaltungen
   e) Gartenbaubetriebe
   f) Tankstellen

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

*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.*

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel-, Zelt und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. Die Bezugshöhe für die Oberkante RFB EG liegt (zum Schutz vor Extremhochwasser) auf einer Mindesthöhe von 421,8 m ü. NHN. Von der Mindesthöhe darf um maximal + 0,8 m abgewichen werden (Maximalhöhe 422,6 m ü NHN).

4. Es ist eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m und eine maximale Gesamthöhe von 10,50 m zulässig.

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl
*gem. § 20 BauNVO*

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II+d) zulässig, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

## § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise
*gem. § 22 BauNVO*

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

## § 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

*Hinweis: Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Nordendorf in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.*

## § 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6-8 BauGB*

(1) Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## § 6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

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

(1) Versiegelung

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

*Hinweis: Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertig wird empfohlen.*

(2) Private Grundstücksflächen

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

2. Bei Bauvorhaben ist auf dem Grundstück pro angefangene 50 m² neu versiegelter überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum II. oder III. Wuchsklasse oder Obstbaum gemäß der Artenliste (Pkt. 1 unter textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu pflanzen.

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

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(4) Gehölze dürfen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. gefällt werden.

## § 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden
   a) flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 10° - 30° (Zeltdach und Walmdach)
   b) stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° (Satteldach)

2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

4. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

5. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Satteldächern zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. 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.

2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

3. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen.

2. *Hinweis: Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sollten Einfriedungen mit 10 cm Bodenfreiheit ausgeführt werden. Auf Sockel sollte aus demselben Grund generell verzichtet werden.*

## § 8 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB*

(1) Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

(2) Hochwasserschutzdeich

1. Der Deichschutzstreifen ist dauerhaft von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Abgrabungen (auch temporär) sind nicht zulässig.

2. Die Deichkronenwege, Deichschutzstreifen oder andere Anlagen oder Grundstücke des Freistaats Bayern dürfen nicht als Baustellenzufahrt, Baustellenlager etc. genutzt werden. Ist dies dennoch beabsichtigt, sind im Vorfeld die Zustimmung und Ab-stimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth erforderlich. In diesem Fall ist eine Beweissicherung an den Anlagen durchzuführen. Im Schadensfall ist die Wiederherstellung der Anlagen erforderlich.

## § 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Blankenburg“ 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:

<u>Bäume auf den Baugrundstücken</u>

Laubbäume

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

und Obstbäume

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte ’John Downie’
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

## 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.

Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr – wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenernte – oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

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

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

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 tieffrequenten 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.

<u>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</u>

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 Bodenmateriales 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.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für eine geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastung / organische Böden (Moore), Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 7. HINWEISE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES DONAUWÖRTH

### 7.1 Hinweise zum Grundwasser

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.

### 7.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise zu Extremhochwasser

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0 bis 0,8 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

## 8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Nordendorf 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.

## 9. 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).

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Nordendorf

Nordendorf, den .....

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister (Siegel)

---

Inkrafttreten

Gemeinde Nordendorf

Nordendorf, den .....

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister (Siegel)

---