Projekt-Nr. 4368-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Hummeläcker“

Gemeinde Gundremmingen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 16. März 2023

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Vorschriften 3

II. Textliche Festsetzungen 4

1 Art der baulichen Nutzung 4
2 Maß der baulichen Nutzung 4
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände 5
4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 6
5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 6
6 Freizuhaltende Flächen 6
7 Ver- und Entsorgung, Erschließung 6
8 Abgrabungen und Aufschüttungen 7
9 Grünordnung und Artenschutz 7
10 Immissionsschutz 8
11 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind 9
12 Gestaltungsfestsetzungen 10
13 Inkrafttreten 10

III. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 11

1 Arten- und Pflanzliste 11
2 Denkmalschutz 12
3 Niederschlagswasser 13
4 Grundwasserschutz 14
5 Immissionsschutz 15
6 Wärmepumpen-Systeme 16
7 Brandschutz 16
8 Artenschutz 16
9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 16
10 110-kV-Freileitung, Anlage 53001 (LEW) 17
11 Gutachten als Anlage zur Begründung 18
12 Normen und Richtlinien 18

IV. Inkrafttreten und Ausfertigung 19

Präambel

Die Gemeinde Gundremmingen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Hummeläcker“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hummeläcker“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom ***TT. Monat*** 2023 den Bebauungsplan „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ***TT. Monat*** 2023 liegt dem Bebauungsplan „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des WA:

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind innerhalb des WA:

a) Schank- und Speisewirtschaften

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

d) Anlagen für Verwaltungen

e) Gartenbaubetriebe

f) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt: 0,35

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH)

a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG).

b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Sattel- und Walmdächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

c) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.

d) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Flachdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (entspricht Gesamthöhe).

e) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei sonstigen Dachformen ist der Schnittpunkt der niedrigsten Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Gesamthöhe (GH)

a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG).

b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

c) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen um max. 1,5 m höher als die festgesetzte Gesamthöhe (GH) sein.

2.2.3 Die maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK RFB EG zulässig.

2.2.4 Es wird folgende maximale Höhe (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) der baulichen Anlagen festgesetzt:

max. WH 6,5 m

max. GH 10,0 m; abweichend max. GH bei Pultdach 7,5 m

2.2.5 Für die Ermittlung der Wandhöhe der gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebengebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (über die die Zufahrt erfolgt) maßgebend, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße zugewandten Wand lotrecht zur Straße.

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3.1 Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.

Wird das unterste Geschoss wegen der vorhandenen Geländesituation zu einem Vollgeschoss, so sind maximal drei Vollgeschosse (III) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,75 zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis zu einer Grundfläche von 25 m² zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

4.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.3 Je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
Je Wohnung unter 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohnungen zulässig.

6 Freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder des Sichtdreiecks sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen Hochbauten, Zäune, Anpflanzungen, Haufenstapel usw. nicht errichtet werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

7.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

8 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,1 m betragen.

9 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Einzeldarstellungen hochstämmige Laubbäume der Arten- und Pflanzlisteliste unter III.1 der 1., 2. Wuchsordnung oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Aus der Artenliste sind insgesamt mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden. Ein Verschieben der Baumstandorte ist zulässig. Die Freiflächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann GmbH Nr. 3 „Böschung, Straßenbegleitgrün“, Nr. 1 „Blumenwiese“ oder Vergleichbares) anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen des Schutzbereichs der 110 kV-Freileitung ist eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile zu verhindern und sind die Anpflanzungen mit der LEW abzustimmen.

9.2 Private Grundstücksflächen

9.2.1 In den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) der Arten- und Pflanzliste unter III.1.

9.2.2 Innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind Sträucher der Arten- und Pflanzliste unter III.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 3,0 m². Dabei ist eine zweireihige Gehölzpflanzung zu entwickeln.

9.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

9.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf den öffentlichen Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

9.3.2 Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

9.3.3 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. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

9.4.1 Baumschutz: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen durch Bauzäune im Bereich der Kronentraufe.

9.4.2 Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Baumfällungen) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zulässig.

9.4.3 Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).

9.4.4 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)

9.4.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

10 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Mit der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Lärmpegelbereiche gemäß maßgeblichem Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gekennzeichnet. Für diese Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80[1)]
[1)] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.

10.2 Für besonders ruhebedürftige Räume (z. B. Schlafräume) im Obergeschoss der unmittelbar östlich zur St 2025 gelegenen Bauzeile ist aufgrund der Überschreitung des Orientierungswerts gemäß DIN 18005-1 für „allgemeine Wohngebiete“ zur Nachtzeit eine ausreichende Belüftung unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten, z. B. über eine Orientierung einer Fensteröffnung zur Belüftung an die zur Straße abgewandten Gebäudeseite, über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

11 Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, in der Planzeichnung festgesetzten Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in

Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers. Durch eine spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauwerke bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

12 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

12.1 Dachformen, Dachneigungen

12.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

alle Dachformen	2° bis 45°

12.1.2 Doppelhäuser sind mit derselben Dachform und Dachneigung zu versehen.

12.2 Dachaufbauten

12.2.1 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

12.2.2 Zulässig sind Dachgauben, deren Länge in Summe ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreit. Die Oberkante der Gaube muss mind. 0,5 m unter der Oberkante des Hauptfirstes (höchster Punkt) liegen.

12.2.3 Widerkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Widerkehre dürfen die maximale Wandhöhe überschreiten.

12.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind gegenüber Straßenverkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Mauern und Zaunsockel sind nicht zulässig. Holz- oder Metallzäune, z. B. Stabmattenzaun sind ohne künstlichen Blickschutz, z. B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen herzustellen.

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hummeläcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hummeläcker“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Gundremmingen“, Gemeinde Gundremmingen mit Rechtskraft vom 11.07.1997, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Hummeläcker“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Quercus robur	Stileiche
- Larix decidua	Europäische Lärche
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde
- Pinus sylvestris	Waldkiefer
- Salix alba	Silber-Weide
- Ulmus leavis	Flatter-Ulme

Bäume 2. Wuchsklasse

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

- Sorbus torminales	Elsbeere
- Sorbus domestica	Speierling
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Juglans regia	Walnussbaum
- Acer campestre	Feldahorn
- Prunus mahaleb	Felsenkirsche
- Pyrus pyaster	Holzbirne
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Salix caprea	Sal-Weide

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus cerasus	Sauerkirsche
- Prunus domestica ssp. domestica	Zwetschge
- Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
- Malus domestica	Kulturapfel in Sorten

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana	Hasel
- Kornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana	Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

Extensive Dachbegrünung

- Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius	Federnelke
- Sedum floriferum	Fetthenne
- Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum	"Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum	„Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca	Schillergras
- Reflexum	Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
- Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides	Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius	Federnelke
- Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

2 Denkmalschutz

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Plangebietes das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7428-0517. Hiermit wird 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.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten.

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.

3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern. Auf einen hoch anstehenden Grundwasserstand wird verwiesen.

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.

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.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. 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 Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

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

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. ausgebildet werden.

5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sollen in der unmittelbar parallel zur Staatsstraße 2025 verlaufenden Bauzeile an die von der Staatsstraße 2025 abgewandten Gebäudefassaden orientiert werden.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Diese sind entsprechend zu dulden.

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel 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.

6 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.

7 Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

8 Artenschutz

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. 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.

10 110-kV-Freileitung, Anlage 53001 (LEW)

An das Plangebiet grenzt eine Freileitung zur Elektrizitätsversorgung an (vgl. Begründung). Hieraus ergeben sich Beschränkungen zur Unterbauung der Freileitungen, begrenzte Unterpflanzungshöhen, Schutzabstände zu Maststandorten, zu duldende Auswirkungen bzgl. elektromagnetischer Strahlung sowie weitere bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigende Vorgaben. Alle geplanten baulichen Vorhaben und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers (LEW Verteilnetz GmbH (kurz: LEW)). Bei genehmigungs- und nichtgenehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung und in dessen Randbereichen sind dem Versorgungsträger LEW Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse verwiesen.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung sind den Lech-Elektrizitätswerken AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Die LEW übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden.

Nach DIN VDE 0105/7.83 Teil 1 ist bei Arbeiten in Spannungsnähe der 110 kV-Freileitung immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

Von der 110 kV-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterstelle in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit der LEW abzusperren. Auf ein bei der LEW verfügbares Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft „Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen“ wird hingewiesen.

Die Verwendung eines eigenen Baukrans bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet "Instandhaltung Hochspannung" der LEW Rücksprache zu halten.

In der Leitungsschutzzone sind die Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. mit der LEW abzustimmen.

11 Gutachten als Anlage zur Begründung

11.1 Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen, Kling Consult GmbH, 16. September 2022; Anlage 1 zur Begründung

11.2 Baugrundgutachten zum Baugebiet “Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen, Kling Consult GmbH, 25. Mai 2022; Anlage 2 zur Begründung

11.3 Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen, Kling Consult GmbH, 7. November 2022; Anlage 3 zur Begründung

12 Normen und Richtlinien

Die genannten Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die in den Festsetzungen zitierten Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Offingen, Bauverwaltung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Hummeläcker“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Gundremmingen, den ……

……
Erster Bürgermeister *(Siegel)*