

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

BEBAUUNGSPLAN „IM LUSS II“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE BÖBING

Landkreis Weilheim-Schongau

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 28.10.2019
geändert am 17.02.2020



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

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1. Inhalt des Bebauungsplanes	4
2. Bestandteile	4
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	7
4. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	7
5. Höhenlage der Gebäude	8
6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	8
7. Erschließung	9
8. Grünordnung	9
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
9. Abstandsflächen	11
10. Gestaltung der Gebäude und Freiflächen	11
11. Einfriedungen	12
12. Gestaltung der unbebauten Flächen	13
13. In-Kraft-Treten	13
F) TEXTLICHE HINWEISE	14
1. Niederschlagswasser	14
2. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	15
3. Grundwasser	15
4. Wasserversorgung	15
5. Brandschutz	16
6. Müllbeseitigung	16
7. Immissionsschutz	16
8. Wärmepumpen-Systeme	17
9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17

10.	Denkmalschutz	18
G)	BEGRÜNDUNG	19
1.	Anlass der Planung	19
2.	Vorgaben, Planungsalternativen	19
3.	Prüfung der Belange des BNatSchG	21
4.	Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen	21
5.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	22
6.	Art der baulichen Nutzung	22
7.	Maß der baulichen Nutzung	22
8.	Bauweise	23
9.	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	23
10.	Höhenlage der Gebäude	23
11.	Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes	23
12.	Abstandsflächen	24
13.	Einfriedungen	24
14.	Gestaltung der unbebauten Flächen	24
15.	Erschließung	24
16.	Immissionsschutz	26
17.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	26
18.	Flächen	27
19.	Einwohner	27
H)	ANLAGEN	28

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Böbing erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), 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 Gesetz vom 10.08.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgenden

Bebauungsplan „Im Luß II“

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 28.10.2019, in der Fassung vom 17.02.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern: 529 Teilbereich, 538 Teilbereich, 538/6 Teilbereich sowie 536 Teilbereich (Gemarkung Böbing).

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

beigefügt:

G) Begründung

H) Anlagen

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in 3 Bereiche untergliedert (**WA 1, WA 2 und WA 3**)

- 1.2 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

- 1.3 Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, unterliegt der Genehmigung der Gemeinde (§ 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Es ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Für die Bereiche **WA 1** und **WA 3** wird folgendes festgesetzt:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Für den Bereich **WA 2** wird folgendes festgesetzt:

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es gilt die offene Bauweise.

4. **Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Böbing in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen.

4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung und an festgesetzten Baumstandorten.

4.4 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der Ortsrandeingrünung, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig, dürfen aber insgesamt die Gesamtfläche von 12 m² nicht überschreiten. Hierbei sind maximal 3,00 m Grenzbebauung und max. 2,00 m Wandhöhe an der Grenze zugewandten Seite zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

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

5.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-FFB).

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der obere Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung.

5.2 Erdgeschossfertigfußboden

Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-FFB) ist maßgeblich.

5.3 Wandhöhe (WH)

(= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachschalung, gemessen von der Oberkante des EG-FFB)

Für den Bereich **WA 1** wird folgendes festgesetzt:

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,90 m.

Für die Bereiche **WA 2** und **WA 3** wird folgendes festgesetzt:

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,30 m.

5.4 Firsthöhe (FH)

(=Oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-FFB)

Für den Bereich **WA 1** wird folgendes festgesetzt:

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,80 m.

Für die Bereiche **WA 2** und **WA 3** wird folgendes festgesetzt:

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,20 m.

6. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

6.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Böbing (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

6.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Drosselleistung pro 100 m² befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) ist vom Erschließungsplaner im Rahmen der neu zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis zu berechnen. Die Bemessung der Rückhalteräume hat nach dem DWA-Merkblatt A 117 ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen. Das auf Hofflächen, Stellplätzen,

Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

- 6.3 Für private Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu Garagen und Abstellflächen ist eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch Pflastersteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine.

7. Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Befestigung der Oberfläche für die festgesetzte private Verkehrsfläche (südlich des Bereichs WA 2) muss in nicht versiegelter Form umgesetzt werden.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Ortsrandeingrünung

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Randeingrünung, ist an der Grenze zur freien Landschaft auf den festgesetzten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) eine reich strukturierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau, bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen (dreireihig versetzt). Für Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze Herkunft zulässig. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

8.2 Sonstige Grünordnung

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentlichen Flächen angrenzen, sind geschnittene Hecken / Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pro 200 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder 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 0,80m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Die Erst-Bepflanzung auf den öffentlichen bzw. Verkehrsgrünflächen ist von der Gemeinde Böbing in der zweiten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

9. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

10. Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

10.1 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 24° - 35° zulässig.

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 sowie Zwerchgiebel.

Die Dachneigung und Firsthöhe bei Doppelhäusern ist einheitlich zu gestalten.

10.2 Dachform

Es sind nur Satteldächer zugelassen.

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

10.3 Dachgauben

Bei Gebäuden mit 27° - 35° sind Dachgauben bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig

10.4 Zwerchgiebel

Ein Zwerchgiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Der Zwerchgiebel definiert sich durch seine Lage in der Hausflucht des Hauptbaukörpers. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 3,00 m ist einzuhalten. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst sein. Die Breite darf höchstens 30 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

10.5 Quergiebel

Ein Quergiebel pro Hausseite ist nur bei Einzelhäusern zulässig. Ein Mindestabstand vom Ortgang mit 3,00 m ist einzuhalten. Der Quergiebel definiert sich durch einen räumlichen Vorsprung gegenüber der Flucht des Hauptbaukörpers. Der First des Quergiebels muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst sein. Die Breite darf höchstens 40 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

10.6 Widerkehr

Ein Widerkehr in Randlage ist nur bei Einzelhäusern zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptbaukörper einen räumlichen Vorsprung von mindestens 2,50 m aufweist. Die Breite des Widerkehrs darf 45 % der Hauslänge nicht überschreiten.

- 10.7 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.
- 10.8 Dacheindeckung
Es sind nur naturfarbene Dachsteine oder Dachpfannen in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig.
Dachbegrünungen für Flachdächer von Nebenanlagen sind zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 10.9 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen
Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.
- 10.10 Fassadengestaltung
An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.
- 10.11 Gestaltung der unbebauten Flächen
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen) sind zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.
Abgrabungen sind generell unzulässig.
- 10.12 Ver- und Entsorgungsanlagen
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

11. Einfriedungen

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

- 11.1 Einfriedungen sind bis maximal 0,90 m ohne Sockel zulässig. Der Abstand Unterkante Zaun zur natürlichen Geländeoberfläche muss mindestens 10 cm betragen.
- 11.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus senkrechten Holzlatten oder Metallzäunen (kein Maschendraht) zulässig.
- 11.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 11.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

- 11.5 Geschlossene Hecken als umlaufende Einfriedung sind unzulässig. Geschnittenen Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,00 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,50 m hoch aufweisen

12. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 12.1 Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge, Natursteinmauern und Böschungen auszugleichen.
- 12.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand von Mauern zu sämtlichen Grenzen muss 1,00 m betragen

13. In-Kraft-Treten

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im Luß II“ verlieren die Bebauungspläne „Im Luß - WA“ und „Im Luß – MI“ im Bereich des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Luß II“ in all seinen Bestandteilen seine Gültigkeit. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Luß II“.

Gemeinde Böbing, den

.....

Peter Erhard, 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.

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

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

1.4 Gebäudegestaltung

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.

1.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 35 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

1.6 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

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 zuständigen 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 erlaubnisfrei 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 zuständigen 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. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 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.

6. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier der E.V.A. GmbH, abzustimmen.

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

7. Immissionsschutz

7.1 Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

7.2 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 (28.03.2013) zu beachten.

Falls Luftwärmepumpen und Luftwasserpumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

8. 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.

9. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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 Dillingen a. d. Donau, 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.

10. Denkmalschutz

10.1 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.

10.2 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) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Böbing möchte mit diesem Bebauungsplan Baurecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um dem Bedarf an attraktiven Bauplätzen in der Gemeinde zu entsprechen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Luß II“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist.

2. Vorgaben, Planungsalternativen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbing ist die Fläche des Plangebiets als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.



Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbing (M 1 : 2000)

Regionalplan

Böbing ist in den regionalen Planungen nicht als zentraler Ort eingestuft. Die Gemeinde wird dem Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Peißenberg zugerechnet (Karte 1 Raumstruktur des Regionalplanes Oberland) und zum

Mittelbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Schongau-Peiting (Karte Mittelbereiche zur Begründung zu A II 2.1.3.1 LEP). Die Gemeinde Böbing liegt südlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Schongau-Weilheim.

Der Regionalplan „Oberland“ gibt vor, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (B II Siedlungswesen Z 1.6). Mit der vorliegenden Planung wird auf die Vorgaben des Regionalplanes „Oberland“ eingegangen. Die Gemeinde Böbing ist ein attraktiver Wohnort und hat einen dementsprechend hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Es ist die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13b BauGB i. V. mit beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB i. V. mit § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m². Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m²
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 i. V. mit § 13b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an ein § 34 BauGB-Gebiet). Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- Artenschutzrechtliche Belange: Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Im Luß II“ ist eine artenarme, eingezäunte Weidefläche. Entlang des Thalmühlweges im Süden bzw. der künftigen Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 529) im Osten ist eine noch junge Baumreihe aus Eichen gepflanzt. Die Baumreihe bietet zwar aufgrund des geringen Alters keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse, jedoch ist sie eventuell als Leitstruktur für Jagdausflüge von Bedeutung. Da die Baumreihe trotz geplanter Bebauung erhalten bleibt, ist nicht mit Auswirkungen auf ein eventuell vorhandenes Fledermausvorkommen im Umfeld zu rechnen.

Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatsstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.

Die Baumreihe bietet Brutmöglichkeiten für baumbrütende Vogelarten des Siedlungsbereichs oder landwirtschaftlich geprägten Raums. Da die Bäume erhalten bleiben, ist nicht damit zu rechnen, dass Verbotstatbestände hinsichtlich des § 44 BNatSchG eintreten.

Aufgrund der intensiven Beweidung und dem Fehlen von wertgebenden Blütenpflanzen ist höchstens ein Vorkommen von Ubiquisten aus den Artengruppen Heuschrecken, Falter und Käfern auf den Wiesen zu erwarten, welche bei Durchführung der Bebauung auf angrenzende Flächen ausweichen können.

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

4. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen

Um den Eingriff in Landschaft zu minimieren sind in der vorliegenden Planung flächensparende Baufenster festgesetzt.

Nördlich des Geltungsbereichs sind Baumstrukturen vorhanden. Für die Generierung weiterer Habitatstrukturen in diesem Bereich ist eine Ortsrandeingrünung mit 8,0 m Breite festgesetzt.

Die Grünordnung sieht außerdem die Pflanzung von mindestens einem Obstbaum bzw. anderem Laubbaum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche vor.

5. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Gemeinde Böbing. Das Plangebiet ist die Fortführung des südlich angrenzenden Baugebietes „Im Luß“. Das Plangebiet ist unbebaut und befindet sich im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gelände ist leicht bewegt und fällt in Richtung Westen und Südwesten hin ab. Die Geländehöhen reichen von 736,00 m über NN bis ca. 741,00 ü. NN.

6. Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 den Werten der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. In der Gemeinde Böbing besteht eine Stellplatzverordnung, die vorschreibt, dass pro 85 m² Wohnfläche ein Stellplatz vorzuweisen ist. Um hierfür hinsichtlich der zugelassenen Wohneinheiten auf den Grundstücken den notwendigen Platz für Stellplätze, aber auch Nebenanlagen bereitzustellen, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,7 zugelassen.

Es sind lediglich Satteldächer zugelassen um dem typischen Ortscharakter der Gemeinde Böbing zu entsprechen. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse zulässig, was der umgebenden Bebauung entspricht und sich dadurch städtebaulich gut in die Umgebung einfügt.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei festgesetzt, um einer erhöhten Nutzung und dadurch entstehenden Konflikten (z. B. Parkplatzmangel) entgegenzuwirken.

8. Bauweise

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, da keine verdichtete Bauweise am Ortsrand vorgesehen ist

9. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um die Wahl der Standorte nicht einzuschränken.

Nebengebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von 12 m² außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um zusätzlichen Stauraum auf dem Baugrundstück zu schaffen. Um einen „Wildwuchs“ an Gartenhütten zu unterbinden, bestehen für Nebengebäude genaue Vorgaben in ihrer Größe und Fläche.

10. Höhenlage der Gebäude

Die maximal mögliche Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und Firsthöhe festgelegt. Die Festlegung einer Wand- und Firsthöhe in Bezug auf eine festgesetzte Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens bewirkt, dass sich die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude am bewegten Gelände orientieren.

11. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist nach § 54 Abs. 1 Satz 2 WHG als Abwasser zu behandeln. Da aufgrund der geringen Sickerfähigkeit eine ordnungsgemäße Versickerung in den Untergrund weder auf Privatgrund noch auf öffentlichem Grund möglich ist, ist die Gemeinde zur Übernahme des Abwassers verpflichtet (vgl. hierzu Punkt **H) Anlagen** „Baugrunduntersuchung durch GRUNDCONSULT vom 30.04.2019“).

Aus Gründen der Regenrückhaltung werden Maßnahmen zur Versickerung (Pflasterflächen) sowie zur Rückhaltung im Privatbereich in geschlossenen Zisternen mit gedrosseltem Ablauf vorgeschrieben (keine Sickerschächte wegen der Hanglage und der fehlenden Sickerfähigkeit).

Die Anlagen zur Beseitigung zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind nach den Regeln der Technik zu bauen und zu unterhalten. Die Änderung der versiegelten Flächen sowie der Einleitungsmenge wird vom Erschließungsplaner im Rahmen der Erschließungsplanung dem Landratsamt Weilheim – Schongau, Sachgebiet Wasserrecht angezeigt. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen

hat der Planer darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

12. Abstandsflächen

Es bestehen die Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO, da für eine Abweichung keine städtebauliche Begründung vorliegt.

13. Einfriedungen

Sockel unter Einfriedungen sind ausgeschlossen sowie ein ausreichender Abstand zwischen der Unterkante der Einfriedung und dem natürlichen Gelände festgesetzt. Dadurch wird eine Durchgängigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet.

Hecken zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf max. 1,50 m beschränkt für eine bessere Übersichtlichkeit sowie für die Sicherheit der Fußgänger und Kinder

14. Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf Grund der Regenrückhaltung ist für die privaten Stellplätze, Parkflächen, Zufahrten zu Garagen sowie Abstellflächen eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt.

Für die Gestaltung der unbebauten Flächen werden klare Vorgaben getroffen, so dass Nachbarn nicht durch Mauern direkt auf der Grundstücksgrenze benachteiligt werden.

15. Erschließung

Verkehr

Im Plangebiet existieren bereits Straßen bzw. Feldwege, die im Zuge der Planung auf 4,50 m verbreitert werden. Seitlich der Erschließungsstraßen sind Grünstreifen mit einer Breite von 1,50 m (als Bankettmulde ausgebildet) sowie 3,50 m (Sicherung der Baumstandorte) festgesetzt. Diese eignen sich zusätzlich für die Schneeablage und der Versickerung des Niederschlagswassers.

Zwischen den Bereichen WA 2 und WA 3 ist eine private Zufahrt festgesetzt mit dem Hintergrund, dass eine künftige Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Osten möglich ist.

Abwasserbeseitigung

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. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben und sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Über die Anschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Thalmühlweg“ ist die Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

Entwässerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Das Einleiten in den gemeindlichen Kanal ist nicht gestattet.

Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG.

Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier der E. V. A. GmbH, abzustimmen

16. Immissionsschutz

Aufgrund der äußerst geringen Verkehrsdichte sind keine Maßnahmen veranlasst.

Hinsichtlich der Sportanlage wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ein Schallschutzgutachten (26.01.2017) durch Büro em-Plan, Augsburg erstellt, mit dem Ergebnis, dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, sofern die sonntäglichen Ruhezeiten von 12.00 – 15.00 Uhr sowie zur Nachtzeit ab 22.00 Uhr eingehalten sind.

Durch die Änderung der 18. BImSchV im Juni 2017 wurde der Richtwert geändert, somit können auch Sonntag mittags Turnierspiele ausgetragen werden.

Eine Nachnutzung des Sportgeländes samt Vereinsheim zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist nicht möglich (vgl. dazu unter **Punkt H) Anlagen** Immissionsschutzgutachten vom 26.01.2017)

17. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

Von einer Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der Geländestruktur ist nicht mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

18. Flächen

Geltungsbereich	6.481 m ²	100 %
Bauflächen	3.634 m ²	56 %
öffentliche Verkehrsflächen	654 m ²	10 %
private Verkehrsfläche	237 m ²	4 %
öffentliche Grünflächen	1.956 m ²	30 %

19. Einwohner

Bei 5 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 7 Wohneinheiten für ca. 15 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

H) ANLAGEN

- Baugrundgutachten, GRUNDCONSULT vom 30.04.2019
- Immissionsschutzgutachten, em-Plan vom 26.01.2017