

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

BEBAUUNGSPLAN „AM ANGER“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE EBERFING

LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

ALLE WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN SIND GELB
MARKIERT

Entwurf II zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m.
§4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 10.03.2022

geändert am 09.02.2023

geändert am 29.08.2024



SteinbacherConsult
... invent the future



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

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	4
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Höhenlage	6
4.	Anzahl der Wohnungen:	6
5.	Bauweise und Baugrenzen	7
6.	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	7
7.	Behandlung von Niederschlagswasser / Grundwasser / Hochwasser innerhalb des Baugebietes.....	8
8.	Grünordnung	9
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich)	11
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
10.	Gestaltung der Gebäude.....	12
11.	Einfriedungen	13
12.	Geländeveränderungen	13
13.	In-Kraft-Treten	13
F)	TEXTLICHE HINWEISE	14
1.	Niederschlagswasser.....	14
2.	Grundwasser	16
3.	Flächenbefestigung	16
4.	Abwasserentsorgung.....	16
5.	Brandschutz.....	17
6.	Wassergefährdende Stoffeinträge	17
7.	Müllbeseitigung.....	17
8.	Immissionsschutz	17
9.	Wärmepumpen-Systeme	18
10.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	18
11.	Solaranlagen gem. Art. 44a BayBO	19
12.	Bestehende Versorgungsleitung (Stromleitung).....	19
13.	Denkmalschutz	20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eberfing erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und § 215a BauGB i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan „Am Anger“

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 xx.xx.xxxx, in der Fassung vom xx.xx.xxxx, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fl.-Nrn. 384/1, 384/2, 384/3, 384/4, 392 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 382, 384/5, 386, 393, 396 sowie 389/1 (Gemeinde Eberfing) und die externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1152, Gemarkung Huglfing.
- 1.3 Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Am Anger“ werden die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen „Badanger“ (Inkrafttreten: 18.09.1996) und „Ortskern“ (Inkrafttreten: 14.06.2007), die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Anger“ beziehen, vollständig ersetzt.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

A) Planzeichnung im M 1: 1.000

- Luftbild im M 1: 5.000
- Flächennutzungsplan im M 1: 2.500
- Übersicht im M 1: 10.000
- Ausgleichsfläche o. M.
- Darstellung Geltungsbereiche o. M.
- Risikofläche Hochwasser o. M.

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II:

D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

Anlagen zum Teil II:

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 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstmaß zulässig:

WA GRZ: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß der in § 19 Abs. 4 BauNVO getroffene Vorschrift durch:

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

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Höhenlage

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig

Vollgeschoss I+D

Wandhöhe max. 5,80 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab OK Rohfußboden - Erdgeschoss (Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachhaut.

Firsthöhe max. 9,00 m

Die Firsthöhe ist zu messen ab OK Rohfußboden - Erdgeschoss (Gebäudemitte) bis zum höchsten Punkt / Oberkante Dachhaut.

3.2 Bezugspunkt der baulichen Anlagen

~~Messpunkt für die Oberkannte (OK-RFB-EG) Rohfußboden Erdgeschoss ist das natürliche Gelände.~~

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

Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss muss mindestens bei 610,65 m. ü. NN. liegen. ~~Höhe des natürlichen Geländes zu legen. Eine Differenz bis + 1,20 m ist zulässig.~~ Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf die maximale Höhe von 611,50 m. ü. NN. nicht überschreiten. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und dem natürlichen Gelände ist als natürliche Böschung oder mit Stützmauer auszubilden.

4. Anzahl der Wohnungen:

4.1 Bei Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4.2 Bei Doppelhausbebauung ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Bauweise und Baugrenzen

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

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise (o).
- 5.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Carports, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5.4 Keller sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes zwingend wasserdicht auszuführen.
- 5.5 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

6. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) der Gemeinde Eberfing in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.2 Nebengebäude dürfen eine max. Gesamtfläche von 25 m² sowie eine mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m nicht überschreiten.
- 6.3 Der Stauraum zwischen Garage und Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) muss mindestens 5,00 m betragen.
- 6.4 An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Wandhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.
- 6.5 Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig. Stellplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster).

7. Behandlung von Niederschlagswasser / Grundwasser / Hochwasser innerhalb des Baugebietes

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

7.1 Bei Versickerungsfähigkeit des Bodens

Das Erschließungskonzept Baugebiet „Badanger“, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 07.11.2024, ist maßgebend.

Anfallendes sauberes Niederschlagswasser ist gesondert zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Geringverschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

7.2 Bei fehlender Versickerungsfähigkeit des Bodens

Wenn eine Oberflächenversickerung nicht möglich ist, ist das geringverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt mit Rückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück und im öffentlichen Bereich abzuleiten. Das Erschließungskonzept Baugebiet „Badanger“, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 07.11.2024, ist maßgebend.

7.3 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mit mindestens 25 cm über dem Wasserspiegel im Falle eines Hochwassers festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu einer Höhe von mind. 609,75 m ü. NN wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

7.4 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst werden.

7.5 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7.6 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 8.1 Im Planungsgebiet sind Nadelgehölze und Scheinzypressen unzulässig.
- 8.2 Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum, Laubbaum II. Ordnung oder ein kleinkroniger Baum (siehe Artenliste - Punkt 9.1) zu pflanzen.
- 8.3 Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- 8.4 Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeeten und Rasenflächen), sind als wasserdurchlässige, bewachsene Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 8.5 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.
- 8.6 Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr spätestens in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer. Die Pflanzungen 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 Ortsrandeingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

8.7 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung)

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

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

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

Kleinkronige Bäume (Bäume III. Ordnung)

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

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

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

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

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

[Hinweis: Auf die detaillierte Darstellung der Maßnahmen des Ausnahmeantrages im Gutachten „Kompensation für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Flächen, Armin Beckmann - Büro für Landschaftsökologie, Hohenpeißenberg, 21.05.2024“, wird verwiesen.]

9.1 Maßnahmenumsetzung

Der Ausgleich der gesetzlich geschützten Fläche hat auf der Fl.-Nr. 1152, Gemarkung Hulfing, zu erfolgen. Auf der Fl.-Nr. 1152, Gemarkung Hulfing, ist auf einem ca. 8,00 m breiten Streifen zuerst mit rund 1,400 m² eine artenreiche Flächenmähwiese zu entwickeln.

Zur Entwicklung der Fläche zu einer artenreichen Flächenmähwiese sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Schritt	Maßnahme	Dauer (Jahre)	Erläuterungen
1	Aushagerung	≥ 2-3	Abschluss der Aushagerungsphase bei erkennbar schwächer werdendem Aufwuchs und größerer Lückigkeit des Bestands
2	Gezielte Einbringung von Arten des Zielbestands	nach Schritt 1	Ggf. Wiederholung erforderlich
3	Angepasste Pflege zur Etablierung eingebrachter Arten	ca. 1-2	s. u.
4	Entwicklungspflege	≥ 10	Bewirtschaftung zum Erhalt des Artenspektrums und dauerhafter Etablierung des Bestandstyps
5	Fachliche Begleitung	Jährlich	1 (-3) Kurzbegehungen in Abstimmung mit dem Bewirtschafter zur Erfolgskontrolle und Festlegung nötiger Maßnahmen.
6	Sondermaßnahmen	Nur bei Bedarf	z. B. Zurückdrängung unerwünschter, die Zielerreichung gefährdender Arten

Abb. 1 Maßnahmenumsetzung für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Flächen

Quelle: Büro für Landschaftsökologie, Kompensation für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Flächen, Stand 21.05.2024, S. 8.

9.2 Monitoring / Unterhaltungszeitraum:

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann nach einer Begutachtung in etwa 2-4 Jahren je nach Zustand Vegetationsentwicklung die Fläche auf die für den Ausgleich benötigte Fläche von rund 300 m² reduziert werden. Die restliche Fläche (rund 1.100 m²) darf dann wieder der regulären Bewirtschaftung überführt werden. Eine Unterschreitung der rund 300 m² ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft durch die Gemeinde Eberfing sicherzustellen. Der Unterhaltungszeitraum wird auf mindestens 25 Jahre festgesetzt. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

10. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

10.1 Baukörper

Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

10.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in ihren Maßen (Gebäudetiefe und -breite), Wandhöhe, Dachneigung sowie -eindeckung aufeinander abzustimmen und identisch auszuführen.

10.3 Dachneigung / Dachformen

Zulässige Dachform und Dachneigung:

Satteldach (SD) 20° - 27°

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

Der Dachüberstand muss mindestens 0,7 m betragen. An den einzelnen Gebäudeseiten von Hauptgebäuden sind nur einheitliche Dachüberstände zulässig.

10.4 Dachaufbauten

Solarthermie und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern nicht aufgeständert werden. Sie sind parallel zur Dachhaut auszurichten.

Dachgauben sind unzulässig.

Widerkehren an der Traufe sind zulässig. Die Giebelseite der Widerkehre darf max. 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muss mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 3,00 m zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig.

10.5 Fassadengestaltung

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

11. Einfriedungen

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

- 11.1 Sockel sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 11.2 Die Einfriedungen müssen zwischen Unterkante und Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 0,20 m haben.
- 11.3 Die Ausgestaltung der Einfriedungen richtet sich nach der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eberfing in der jeweils gültigen Fassung.

12. Geländeveränderungen

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

- 12.1 Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.
- 12.2 Die Veränderung (Aufschüttung und Abgrabung) der natürlichen Geländeoberfläche ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- 12.3 Aufschüttungen (z. B. Erschließung Gebäude oder Herstellung von Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen maximal bis zur **Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss** zulässig.

13. In-Kraft-Treten

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

Gemeinde Eberfing, den _____

Georg Leis, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

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

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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

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 cm bis 12 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).

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. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

2. Grundwasser

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

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

3. Flächenbefestigung

Die Oberflächenversiegelung ist auf öffentlichen und privaten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Straßen-, Wege-, Stellplatz zu verwenden.

4. Abwasserentsorgung

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

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

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. Wassergefährdende Stoffeinträge

Bei der Aufstellung von Anlagen sind besonders auf die Anforderungen der Statik und der Auftriebssicherheit zu achten, um wassergefährdende Stoffeinträge in das Grundwasser zu verhindern. Bauwerksabdichtungen müssen bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel errichtet werden.

7. Müllbeseitigung

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

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

8. Immissionsschutz

8.1 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (24.03.2020) zu beachten.

8.2 Landwirtschaft

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

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

Der Grenzabstand von Pflanzen zu Nachbargrundstücken ist im Sinne des Art. 47-51 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu beachten.

8.3 Sportgelände

Immissionen bzw. Sportlärm im Sinne des 18. BImSchV liegen innerhalb des Planungsumgriffes aufgrund des Abstands von mindestens ca. 100 m nicht vor. Kurzzeitige Immissionen durch den nahegelegenen Sportplatz sind daher zu dulden.

9. **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.

10. **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 Landratsamt Weilheim-Schongau 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 Landratsamt Weilheim-Schongau 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 Weilheim-Schongau, 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.

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.

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.

11. Solaranlagen gem. Art. 44a BayBO

Auf Art. 44a BayBO wird (Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen) verwiesen.

12. Bestehende Versorgungsleitung (Stromleitung)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Hauptstraße, Am Anger und Am Badanger bestehende Stromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH liegen. Es befindet sich auch eine Stromleitung der Bayernwerk Netz GmbH im Bereich der Flurnummer 389/1, Gemarkung Eberfing. Auf den Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen mit je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse wird hingewiesen.

13. Denkmalschutz

Art 7 Abs. 1 BayDSchG

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.