
GEMEINDE PFOFELD



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 „Zur Heide“

Ortsteil Rehenbühl

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 09.11.2020

Projektnummer: 20054

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
CR

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzung	6
§ 5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 6 Geländeänderungen	8
§ 7 Einfriedung	8
§ 8 Grünordnung	8
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	9
§ 10 Immissionsschutz	10
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	12
2. Niederschlagswasser und Entwässerung	12
3. Immissionsschutz	13
4. Wasserrecht	14
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
6. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes	14
7. Energie	15

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pfofeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
„Zur Heide“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“ der Gemeinde Pfofeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung im Maßstab 1:1.000

- Festsetzung durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichnung
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.11.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) 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

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig, soweit sich nicht auf Grund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,6.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(3) Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude (gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens (OKRFBEG) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) darf

- bei stark geneigten Satteldächern (Neigung von 36° bis 55°) max. 4,5 m,
 - bei flach geneigten Satteldächern (Neigung von 20° bis 35°) max. 6,50 m,
 - bei Walm- und Zeltdächern max. 6,50 m,
- betragen.

(4) Gesamthöhe (GH)

Die Gesamthöhe (GH) der Hauptgebäude, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens (OKRFBEG) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut darf:

- bei stark geneigten Satteldächern (Neigung von 36° bis 55°) max. 9,50 m,
- bei flach geneigten Satteldächern (Neigung von 20° bis 35°) max. 8,50 m,
- bei Walm- und Zeltdächern max. 8,50 m

betragen.

(5) Höhenlage und Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OKRFBEG) des Erdgeschosses.

Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände, darf maximal 25 cm betragen. Die Höhenlage für Garagen und andere Nebenanlagen ist separat zu ermitteln.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(1) Bauweise

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

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Zulässige Haustypen

Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser

(4) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNG

(1) Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und –eindeckung zu versehen.

Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

(2) Dachform und Dachneigung

1. Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
2. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 55° betragen.
3. Bei Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
4. Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur auf den Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Neigung von mind. 30° zulässig. Dabei können nur Schlepp- oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Grundstück ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Zeile (Spitzboden).
2. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
3. Die Summe Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppegauben darf 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss dem Hauptgebäude gleichen.

(4) Standgiebel und Querbauten

Bei geneigten Dächern haben Standgiebel und Querbauten keine maximale Wandhöhe einzuhalten, allerdings muss der Mindestabstand zum First 1,0 m betragen.

(5) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung hat aus dem roten, braunen oder dunkelgrauen Farbspektrum zu erfolgen.

§ 5 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**(1) Lage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelungen:

Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die mit der Längsseite zur Straße errichtet werden, von der aus nicht die Zufahrt erfolgt, müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Verkehrsflächen einhalten.

(2) Anforderung an untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelungen:

- Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu den gemeinschaftlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter, Rasen etc.).
- Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf Privatgrund herzustellen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

(3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2

Anlagen für erneuerbare Energien sind in den dafür gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 4,5 m auf einer Länge von mehr als 9,0 m generell zulässig.

§ 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgängen) zulässig.

Im Anschluss (max. 3,00 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang, Zufahrt und Wegen) an die notwendige Geländeänderung ist das bestehende Gelände wieder maßgeblich.

Dieser Höhenunterschied kann mit einer Abtreppe oder Mauern zur Abfangung mit einer Höhe von jeweils max. 1,0 m überbrückt werden.

§ 7 EINFRIEDUNG

Einfriedungen sind gemäß Art. 57 BayBO zulässig.

Einfriedungen müssen generell sockellos ausgebildet werden, die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen jedoch mit Sockel bis zu einer Höhe von 20 cm ausgebildet werden.

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

§ 8 GRÜNORDNUNG

(1) Private Grünflächen

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

2. Die Anlage der Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen oder ähnlichem ist unzulässig.

Je Grundstücksfläche sind mind. zwei standortgerechte Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Mindestpflanzgröße STU 14-16 cm.

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten privaten Grünbereich nicht zulässig.

(2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

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

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

(1) Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan werden Flächen für den Ausgleich in Höhe von 3.427 m² bereitgestellt.

Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 924 innerhalb des Bebauungsplanes.

(2) Entwicklungsziele, Fl.Nr. 924 (Gemarkung Pfofeld):

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Wiesenfläche herzustellen, die mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut zu entwickeln ist.

Die Ausgleichsfläche 1 (A1) mit einer Fläche von 618 m² ist als Bienenweide und Streuobstwiese vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche 2 (A2) beträgt 2.122 m².

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Ausgleichsfläche 3 (A3) hat eine Fläche von 774 m² und soll als Blühwiese dienen.

(3) Herstellungsmaßnahmen:

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Gegebenenfalls ist die Fläche umzubereiten.

(4) Entwicklungsmaßnahmen:

Im Ansaatjahr und im darauffolgenden Jahr ist die Fläche vier bis fünfmal zu mähen. Die Wiesenfläche ist zweischürig ab 15.06. jeden Jahres zu mähen. Es ist ein jährlich wechselnder Ganzjahresbrachanteil von 15 % zu belassen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

1. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 dürfen nicht unterschritten werden.
2. Die Bereiche mit den jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel, sind der Anlage „Beiplan Lärmschutz“ in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
4. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten.

Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(2) Lärmschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

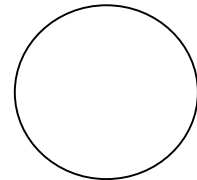
Es ist der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe zu errichten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“ in der Fassung vom 19.11.2001.

Ausgefertigt
Gemeinde Pfofeld, den

.....
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

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

2. NIEDERSCHLAGSWASSER UND ENTWÄSSERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Pfofeld (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

2.3 Oberflächenwasserabfluss

Im Hinblick auf die besonderen topographischen Gegebenheiten des Plangebiets und der hohen Abflussgeschwindigkeit kann das Risiko für Abschwemmungen von Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird empfohlen die Situation bzw. eventuelle bauliche Vorsorgemaßnahmen bei der Entwässerung der Wohnflächen ggf. durch einen Sachverständigen (siehe Datenbank www.resymesa.de – Sachgebiet 6 Bodenerosion durch Wasser) abzuklären.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Hofstellen 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. Zucker-rübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Staatsstraße

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

3.3 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Pfofeld während der üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4. WASSERRECHT

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen des Verfahrens für die Erteilung der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt ist die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s durch einen Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nötig (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendigewasserrecht/psw/index.htm>).

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist ebenfalls erlaubnispflichtig, das jeweilige Verfahren ist vorab mit dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren- und Erdwärmekörbe-Systemen ist beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen anzuzeigen. Sofern ein Abstand der Kollektoren von mind. 1 m zum Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann, ist auch hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Alternativ können Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. HINWEISE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES

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.

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

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

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

7. ENERGIE

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund 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. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.