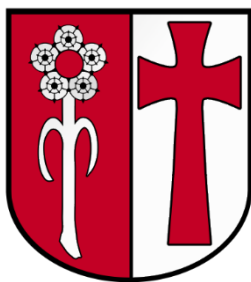


- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „ÖSTLICH DER HORGAUER STRASSE“ IN ROMMELSRIED MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE
KUTZENHAUSEN
LANDKREIS AUGSBURG

Entwurf zur

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

Neusäß, den	30.05.2011
geändert am	08.10.2012
geändert am	18.02.2013
geändert am	20.03.2024
geändert am	11.12.2024



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.....	6
3.	Höhenlage der Gebäude.....	6
4.	Bauweise und Baugrenzen	7
5.	Gestaltung der Gebäude.....	7
6.	Einfriedungen	8
7.	Grundstückszufahrten, Sichtdreieck	8
8.	Geländeänderungen	8
9.	Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen.....	8
10.	Niederschlagswasser.....	9
11.	Oberflächenwasser.....	10
12.	Grünordnung	10
13.	Immissionsschutz	11
14.	Inkrafttreten	13
F)	TEXTLICHE HINWEISE	14
1.	Niederschlagswasser.....	14
2.	Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse	16
3.	Grundwasser	16
4.	Wasserversorgung.....	16
5.	Hausanschlüsse	17
6.	Brandschutz.....	17
7.	Abwasserentsorgung.....	17
8.	Wassergefährdende Stoffeinträge	18
9.	Müllbeseitigung.....	18
10.	Immissionsschutz	18
11.	Wärmepumpen-Systeme	19
12.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz.....	19
13.	Denkmalschutz	20
G)	ANLAGEN	21

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kutzenhausen erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 und 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 Nr. 21

„Östlich der Horgauer Straße“

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, in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fl. Nrn. 70, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10 70/11, sowie 1405/3 und Teilflächen der Fl. Nr. 9/6, 9/6, 9/19 und 256/14 (Gemarkung Rommelsried).

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
- G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

- H) Begründung

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

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

~~sonstige Gewerbebetriebe,~~

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

~~Gartenbaubetriebe.~~

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

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

Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Das Gebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- ~~4. des Beherbergungsgewerbes,~~
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO):

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude

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

3.1 Unterer und Oberer Höhenbezugspunkt

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die niedrigere traufseitige Wandhöhe maßgeblich für die festgesetzte traufseitige Wandhöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (GH) ist der höchste Punkt des Firstes (oberer Abschnitt des Daches). Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Firsthöhe.

Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über der zulässigen Oberkante Rohfußboden liegen.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m von zulässiger Oberkante Rohfußboden.

3.2 Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) wird mindestens 25 cm und maximal 75 cm über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an den vier Ecken des Hauptbaukörpers.

4. Bauweise und Baugrenzen

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

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden zusammenzubauen, in der **Gestaltung Höhe, Dachform und Farbgebung** mit diesen abzustimmen und grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. ~~Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet zugelassen werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,0 m betragen. Der Abstand zwischen Garagentor und Straße muss mindestens 5,00 m betragen, auch wenn die festgesetzte Baugrenze einen geringeren Abstand zulassen würde und darf zur Straße hin und darf zur öffentlichen Straße hin~~ nicht eingefriedet werden.

4.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken, sind als ein Gebäude einheitlich **in Höhe, Dachform und Farbgebung** zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Die Hauptgebäude im festgesetzten WA **und MI** sind mit Sattel- oder versetzten Pulldächern zu bauen. Nebenfirsteinrichtungen sind zulässig. Der Versatz bei Pulldächern darf maximal 1,5 m von der Gebäudemitte entfernt liegen.

5.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm und maximal 75 cm über Gelände entsprechend Ziffer 3.2 dieser Satzung festgesetzt.

~~5.3 Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über der zulässigen Oberkante Rohfußboden liegen.~~

~~5.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m von zulässiger Oberkante Rohfußboden EG bis Oberkante Außenhaut, gemessen an der Außenwand.~~

5.5 Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muss mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen oder ist als Flachdach auszuführen.

5.6 Die Putzfläche der Außenwände ist in hellen Farbtönen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Holzverschalte Flächen sind in mittleren Farbtönen auszuführen. 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) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen müssen entlang der Horgauer Straße und der Hornbachstraße als senkrechte Holzzäune errichtet werden. Die Gesamthöhe darf 1,10 m nicht überschreiten, dabei dürfen Sockel höchstens 10 cm über die Gehweghinterkante hinausragen.

~~Entlang der öffentlichen Grünflächen dürfen keine Sockel errichtet werden.~~

7. Grundstückszufahrten, Sichtdreieck

7.1 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von der Straße A und der Kreisstraße A 1 zulässig.

7.2 Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtdreiecke möglich. Sie dürfen wartpflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

8. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zulässig, ~~dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.~~

9. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

9.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm und maximal 75 cm über Gelände entsprechend Ziffer 3.2 dieser Satzung festgesetzt.

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

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

10. Niederschlagswasser

10.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

10.2 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.

~~10.3 Gering verschmutztes 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.~~

~~Das anfallende Regenwasser ist auf jedem Grundstück in einer Retentionszisterne mit Rückhaltevolumen (Mindeststauraum) von ca. 4 m³ Volumen mit einer max. Ablaufleistung von 0,5 l/s zu sammeln. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist, wo es möglich ist, über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.~~

~~Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die Erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.~~

~~Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt wird.~~

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

10.5 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

11. Oberflächenwasser

~~Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist gesondert zu sammeln und möglichst im Baugebiet wieder zu versickern.~~

Mit der Errichtung baulicher Anlagen darf erst dann begonnen werden, wenn die geplanten Maßnahmen **entsprechend der Umsetzung des Planfeststellungsbeschluss vom 24.04.2019 Nr. 52.15 - 645/01-3 V 77** zum Schutz vor Überflutung des Baugebietes durch den Nesselgraben ausgeführt worden sind.

12. Grünordnung

12.1 Jegliche Begrünung ist fach- und standortgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16 - 18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60 - 100 cm zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

12.2 Entlang des Schäfstoßweges ist auf öffentlicher Fläche ein Pflanzstreifen derart anzulegen, dass mindestens 60 % mit Sträuchern bepflanzt werden.

12.3 Baugrundstücke:

Für die Durchgrünung ist pro 300 m² Baugrundstück ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse, StU mind. 14 - 16 cm, aus der standortheimischen Vegetation zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die Art der Aufteilung der Pflanzung kann dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen bleiben. Die Gehölze müssen der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, wie z. B.:

Liste der Standortheimischen Vegetation 24s	
Im Bereich	
<u>PNV – Nr. 24s: Hainsimsen - Buchenwald</u>	
<u>Bäume I. Wuchsklasse</u> Rot-Buche – Fagus sylvatica Sand-Birke – Betula pendula Stiel-Eiche – Quercus robur	<u>Sträucher</u> Faulbaum – Rhamnus frangula Traubenholunder – Sambucus racemosa Salweide – Salix caprea Weißdorn – Crataegus monogyna Haselnuss – Corylus avellana Heckenkirsche – Lonicera xylosteum Schlehe – Prunus spinosa Pfaffenhütchen – Euonymus europaea Roter Hartriegel – Cornus sanguinea
<u>Bäume II. Wuchsklasse</u> Eberesche – Sorbus aucuparia Zitter-Pappel – Populus tremula	

12.4 Durchführungstermine:

öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen;

private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Wohngebäude

13. Immissionsschutz

Sollten für die Plangebäude 7 und 8 als Wohngebäude errichtet werden so gilt folgende Festsetzung. Die Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern von Schlafräumen ist am Plangebäude 7 an der Südfassade, und am Plangebäude 8 an der Südwest- und der Südostfassade nicht zulässig.

Obige Festsetzung gilt nicht, wenn für diese Nutzungen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile nicht wesentlich verringern.

Unbeschadet obiger Festsetzungen sind nach dem Stand der Technik die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für alle Fassadenelemente einzuhalten.

Es werden folgende erforderliche Schalldämm-Maße für Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Tabelle 10 der DIN 4109 festgesetzt:

Gebäude 1, 7 und 8: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Gebäude 2, 3, 4, 5 und 6: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können.

Ist dies nicht möglich, sind für die Fassadenseiten schutzbedürftiger Räume, für die das Planzeichen erforderlich ist, Fenster mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumluftechnik“) oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumbelüftung). Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume.

Alternativ ist hier der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge etc.) zulässig.

Sofern Außenwohnbereiche in den Mischgebieten in Bereichen mit Überschreitungen gemäß Anlage 10 der Orientierungswerte der DIN 18005 errichtet werden sollen, sind diese durch einfache aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen (Schallschutzwände bzw. -wälle, oder gleichwertiges) zu schützen oder auf lärmabgewandte Gebäudeseiten bzw. in Bereiche ohne Überschreitungen der Orientierungswerte zu situieren.

Die Außenbauteile der Fassaden müssen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der jeweiligen Korrekturwerte K (Raumart) für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8753.1 / 2024 - FH, vom 21.08.2024, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Beurteilungspegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand der tatsächlichen Lage der Gebäude und der Außenwohnbereiche im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind und die Situierung bzw. Ausführung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen konkretisiert werden.

Gewerbliche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind in den Mischgebieten (MI) zulässig, die die Vorgaben der TA Lärm erfüllen, insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung und der Zusatzbelastung.

14. Inkrafttreten

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

Kutzenhausen, den

.....

Andreas Weißenbrunner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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.

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 Niederschlagswasserfreistellungverordnung NWFreiV erfüllen, sind die für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Augsburg 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.

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

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

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.

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 / über Gelände wird empfohlen.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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).

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 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 erlaubnisfreie 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 Landratsamt Augsburg 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. Hausanschlüsse

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) wird hingewiesen.

6. 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 **und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils** 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 Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

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.

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

8. 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.

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.

9. Müllbeseitigung

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

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

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

10. Immissionsschutz

10.1 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 (28.03.2013) zu beachten.

10.2 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 Lärmbelastigung - 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 Lärmbelastigungen, 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.

11. 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 kW 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.

12. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 12.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alttablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 12.2 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.
- 12.3 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, 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.

13. Denkmalschutz

13.1 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.

13.2 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) ANLAGEN

- Ingenieurbüro Kottermair GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Östlich der Horgauer Straße“ im Ortsteil Rommelsried der Gemeinde Kutzenhausen, Landkreis Augsburg, 21.08.2024
- Büro Grontmij, Planfeststellungsverfahren Erläuterungsbericht mit hydraulischen Berechnungen, 28.04.2014