
MARKT THIERHAUPTEN



Landkreis Augsburg

TEILAUFBEBUNG UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25 „Gewerbegebiet – Am Unteranger“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 17.12.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23105
Bearbeitung: CR, AG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung (TG5)	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung (TG5)	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände (TG5)	6
§ 4 Stellplätze und Lagerflächen (TG5)	6
§ 5 Grünordnung (TG5)	7
§ 6 Geländeänderungen, Stützmauern, Einfriedungen (TG5)	7
§ 7 Ausgleichsmaßnahmen (TG1, TG2, TG3, TG4, TG5, TG6)	8
§ 8 Immissionsschutz (TG5)	8
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen (TG5)	10
§ 10 Inkrafttreten (TG1-TG6)	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Wasserwirtschaft	12
2. Immissionsschutz	14
3. Wärmepumpen-Systeme	14
4. Bodendenkmale	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6. Überwachung	16
7. Bußgeldvorschrift	16

PRÄAMBEL

Die Markt Thierhaupten erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25

„Gewerbegebiet – Am Unteranger“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.12.2024 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Aufhebungsbebauungsplan M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, rechtskräftiger Bebauungsplan M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 3 und 4, Ausgleichsfläche 1 M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 5, Änderung und Erweiterung M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 6, Ausgleichsfläche 2 M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.12.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 17.12.2024

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

(1) Teilgeltungsbereich 1

Vollständige Aufhebung aller Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.1997 innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Teilgeltungsbereiches 1 (Aufhebungsbebauungsplan)

(2) Teilgeltungsbereiche 2, 3 und 4

Festsetzung von Ausgleichsflächen für den Bereich des TG2 und die Teilfläche, welche im Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.1997 im TG5 nicht als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan i. d. F. v. 18.03.1997 werden Ausgleichsmaßnahmen unter 10.5 festgesetzt, welche durch die 1. Änderung aufgehoben werden. Die sonstigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text des rechtskräftigen Bebauungsplans i. d. F. v. 18.03.1997 gelten weiterhin für den TG2.

Festsetzung durch Planzeichnung in den Teilgeltungsbereichen 3 und 4 als Ersatz für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen in der Fassung vom 18.03.1997.

(3) Teilgeltungsbereich 5

Ersetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.1997

(4) Teilgeltungsbereich 6

Festsetzung von Ausgleichsflächen für den TG5 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2024, welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.1997 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (TG5)**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- b) Anlagen für sportliche Zwecke
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(4) Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten
- b) Diskotheken

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (TG5)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

- 1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
- 2. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte*gem. § 18 BauNVO*

1. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 425,00 m ü. NHN betragen.
2. Die Gesamthöhe beträgt max. 12,0 m.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
3. Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc. dürfen die festgesetzte Gesamthöhe (GH) um maximal 2,0 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE (TG5)*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB***(1) Bauweise***gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden 50 m überschreiten darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen*gem. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN (TG5)*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

Stellplätze für Pkw und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrassen zu befestigen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine Versiegelung aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen geboten ist.

§ 5 GRÜNORDNUNG (TG5)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grünflächen

1. Die privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
2. Einfriedungen entlang der festgesetzten Grünflächen müssen auf mind. 50 % der Länge hinterpflanzt werden; Bäume: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm; Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm.

(2) Private Grundstücksflächen

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. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 - a) Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Bestehende Bäume und Bäume gemäß § 5 (1) Nr. 2 können angerechnet werden; Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm.
 - b) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 - c) Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(3) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Graben und Pufferstreifen in Form von Wiesenflächen anzulegen.

§ 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN, EINFRIEDUNGEN (TG5)

- (1) Geländeänderungen sind naturnah mit Böschungen auszuführen.
- (2) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- (3) Die Höhe von Einfriedungen darf max. 2,0 m über natürlichem Gelände betragen. Sockel sind nicht zulässig.
- (4) Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen mit 10 cm Bodenfreiheit ausgeführt werden.

§ 7 AUSGLEICHSMABNAHMEN (TG1, TG2, TG3, TG4, TG5, TG6)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Teilgeltungsbereich 1, 2, 3 und 4

Für die Kompensation des Eingriffs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.1997, ist ein Ausgleich bereitzustellen. Die zugehörigen Ausgleichsflächen, welche sich im TG1 mit einer Fläche von 6.722 m² befinden, sind zu ersetzen.

Auszugleichen ist der Bereich des TG2 und die Teilfläche, welche im Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.1997 im TG5 **nicht** als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist.

Dafür sind aus dem Ökokonto der Gemeinde folgende Flächen bereitzustellen: 4.057 m² im TG3 und 2.665 m² im TG4 mit insgesamt 60.498 Wertpunkten.

(2) Teilgeltungsbereich 5 und 6

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan (TG5), welcher im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.03.1997 **als** Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist, ist ein Ausgleich von 1.350 m² mit insgesamt 9.500 Wertpunkten auf dem Ökokonto der Gemeinde (TG6) bereitzustellen.

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ (TG5)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässige Lärmemissionen für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die in der folgenden Tabelle festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

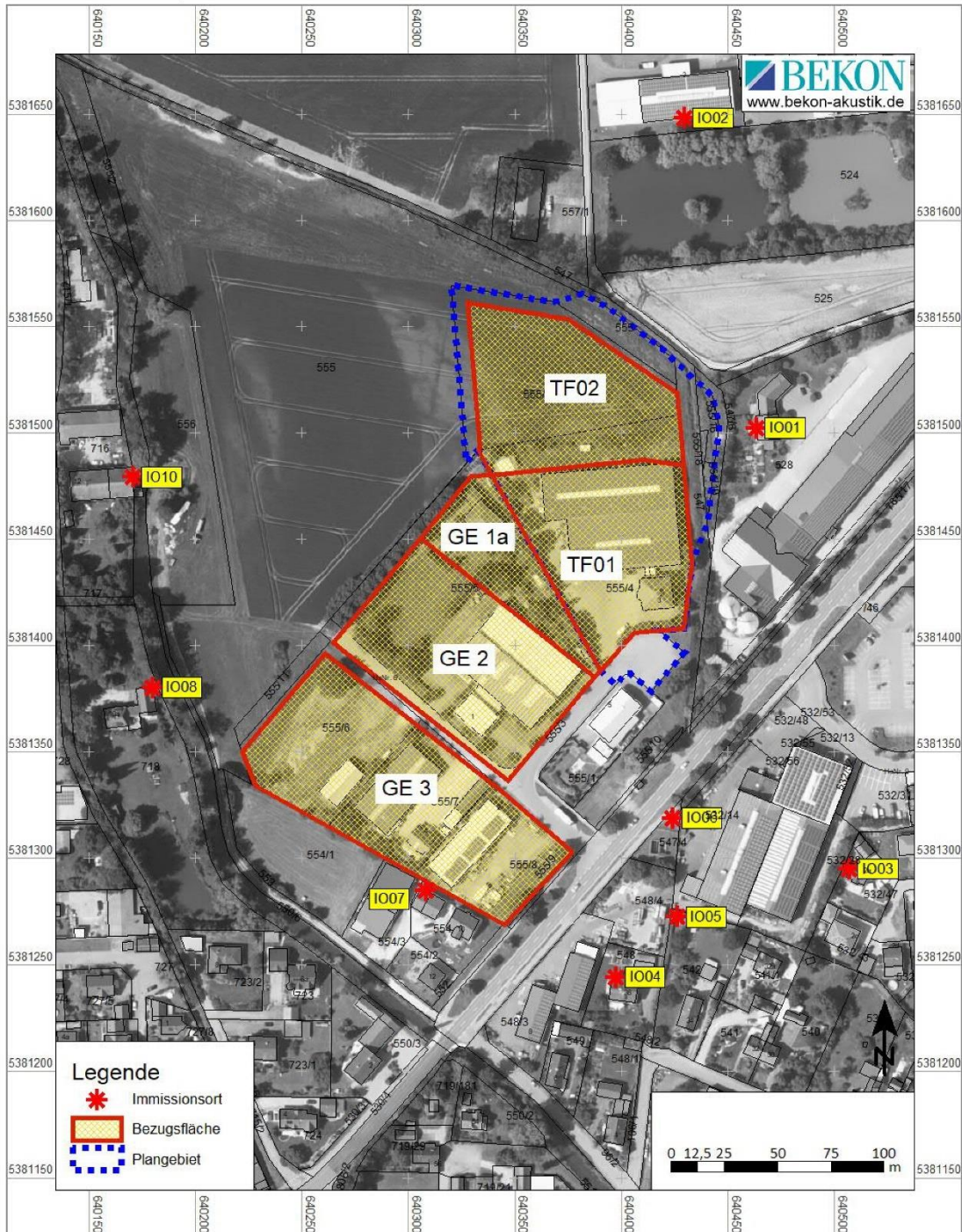
Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel tags und nachts in dB(A):		
TF01	tags L _{WA} " = 60 dB(A)	nachts L _{WA} " 45 dB(A)
TF02	tags L _{WA} " = 60 dB(A)	nachts L _{WA} " 45 dB(A)

Die Bezeichnungen tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionsrichtwert-Anteilen.

Die Immissionsrichtwert-Anteile dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche sind die in der Planzeichnung im TG 5 als Gewerbegebiet dargestellten Flächen (TF01 und TF02) heranzuziehen.



Lageplan Bezugsflächen

Die Berechnung der Immissionsrichtwert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" wobei keine Abschirmung sowie ebenes Gelände und als Höhe der Flächenschallquelle 0,5 m über dem gedachten Gelände anzusetzen sind. Bei der Berechnung sind die Pegelabnahme durch die Entfernung, die Bodendämpfung und die Luftabsorption zu berücksichtigen. Das Raumwinkelmaß ist mit $K_0 = 3 \text{ dB(A)}$ anzusetzen. Die Berechnung ist für die Mittenfrequenz von 500 Hz

durchzuführen. Der Einfallswinkel der Immissionsorte ist 360°. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen sowie auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten. Die Einhaltung der sich aus den zulässigen Schallemissionen ergebenden Immissionsrichtwerte ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für die schutzbedürftigen Räume außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 25 „Am Unteranger“ (in der Fassung vom 18.03.1997) unter Berücksichtigung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Unteranger“ zu erbringen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (TG5)

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

Zulässig für die Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10 - 28° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5°.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Werbeanlagen

1. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind nur an der der Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig. Maximaler Flächenanteil pro Fassade = 5% der Gebäudeseite.
2. Die Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sowie private Beleuchtungsanlagen an den Gebäudefassaden müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben.
3. Freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylone und Werbetafeln sowie Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von max. 15 m nicht überschreiten.

4. Nicht zulässig sind:
- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeanlagen an den Einfriedungen
 - e) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

§ 10 INKRAFTTRETEN (TG1-TG6)

Der Bebauungsplan Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet – Am Unteranger“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.1997 innerhalb des Teilgeltungsbereiches 5 vollständig ersetzt bzw. im Teilgeltungsbereich 1 aufgehoben.

Für den Teilgeltungsbereich 2 gelten außer den weiterhin gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.1997 zusätzlich die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen unter § 7 der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen durch Planzeichen im TG3 und TG4.

Für die Teilgeltungsbereiche 3 und 4 gelten ausschließlich die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen unter § 7 der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen durch Planzeichen im TG3 und TG4.

Markt Thierhaupten, den

.....

Toni Brugger, 1. Bürgermeister (Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

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

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplans für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

1.2 Grundwasser

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.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.

1.3 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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.4 Oberirdische Gewässer

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 bis ca. 1 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

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.

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).

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem der Friedberger Ach (Hochwasserrückhaltebecken im Oberlauf, Flutkanal mit Deich und Deiche östlich der Altnet) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen 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.“

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 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.

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. BODENDENKMALE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Markt Thierhaupten überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).