
MARKTGEMEINDE FISCHACH



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „Schläulestraße“

OT: Siegertshofen

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 13.05.2025

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: 24091
Bearbeitung: BS, WD

INHALTSVERZEICHNIS

A1) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES EINFACH BEBAUUNGSPLANS GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 12 ABS. 4 BAUGB (EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)	4
§ 1 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 2 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
A2) TEXTLICHE FESTSETZUNG FÜR DEN BEREICH DES VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS GEM. §30 ABS. 1 BAUGB	7
§ 1 Art der baulichen Nutzung	7
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 3 Nebenanlagen und Stellplätze	8
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 5 Verkehrsflächen	9
§ 6 Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (Beleuchtung).....	9
§ 7 Private Grundstücksfläche	10
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz	10
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich	10
§ 10 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen	11
2. Gehölzbestand	11
3. Wasserwirtschaft	11
4. Immissionsschutz	13
5. Wärmepumpen-Systeme.....	13
6. Denkmalschutz.....	13
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
8. 20 kV – Freileitung	15
9. Bußgeldvorschrift	15
10. Überwachung	15

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Fischach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl., S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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, folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Schläulestraße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.05.2025 mit:

- A1) Textliche Festsetzungen für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 4 BauGB (einfacher Bebauungsplan)
- A2) Textliche Festsetzung für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs.1 BauGB
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 13.05.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

C) Vorhabenpläne vom 05.03.2025

- VEP_Anlage 1_Baumhaus Nr. 2 innerhalb des SO E1
- VEP_Anlage 2_Baumhaus Nr. 3 innerhalb des SO E2
- VEP_Anlage 3_Hanggebäude Nr. 6 innerhalb des SO AT1

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 13.05.2025
- Gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz beim Bebauungsplan „SO Baumhäuser“ in Markt Fischach, OT Siegertshofen, Schläulestraße 13: Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024

A1) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEREICH DES EINFACH BEBAUUNGSPLANS GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 12 ABS. 4 BAUGB (EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

§ 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
2. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 %, überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Folgende maximale Höhen sind zulässig:
Wandhöhe (WH): max. 6,5 m
Gesamthöhe (GH): max. 10,5
2. Für nordseitige Wandhöhen (abgewandte Straßenseite) ist eine maximale Wandhöhe (WH) von 8,0 m zulässig
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
4. Der Bezugspunkt für die OK FFB EG ist lotrecht von der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Von diesem Punkt darf um max. +/- 0,3 m abgewichen werden.

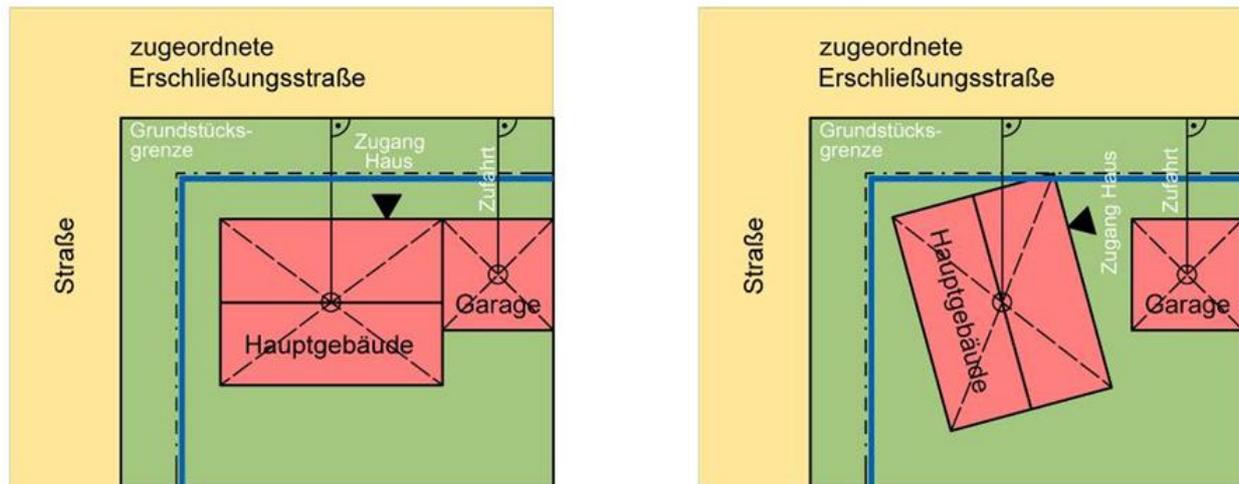


Abbildung 1: Verdeutlichung Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

§ 2 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

(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.

§ 3 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

(1) Garagen und Carports

1. Garagen und Carports müssen generell einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.
2. Zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum).

(2) Stellplätze

1. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) der Hauptbaukörper entlang der Schläulestraße zulässig.
2. Die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung ist anzuwenden.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Hauptgebäude dürfen ausschließlich mit Satteldächern gestaltet werden. Die Dachneigung muss dabei zwischen 30° und 52° liegen.
2. Für nordseitige Dachflächen, abgewandte Straßenseite, ist eine Dachneigung im Bereich von 10° bis 52° zulässig.
3. Gauben haben keine maximale Wandhöhe einzuhalten, allerdings muss der Mindestabstand zum First 1,0 m betragen. Diese sind nur auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig.
4. Zulässig sind für Nebengebäude Satteldächer von 30° bis 52° sowie Flachdächer.
5. Flachdächer der Nebengebäude müssen begrünt werden.
6. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
7. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung ist aus dem braun-, rotbraun- oder anthrazitfarbenen Spektrum zu gestalten.

A2) TEXTLICHE FESTSETZUNG FÜR DEN BEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS GEM. §30 ABS. 1 BAUGB

Textliche Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Sofern das Erscheinungsbild unverändert bleibt, sind geringfügige Abweichungen von Vorhaben- und Erschließungsplan (Bsp.: Farbgestaltung der Gebäude, Materialwahl der Außenfassade, Position und Größe der Fenster und Türöffnungen, Grundrissaufteilung etc.) zulässig, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten werden.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Sondergebiet, das der Erholung dient (SO E)

Der in der Planzeichnung mit SO E gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet, das der Erholung dient im Sinne des § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

- a) Innerhalb des SO E1 (VEP Anlage 1) und SO E2 (VEP Anlage 2) sind ausschließlich Baumhäuser für touristische Zwecke zulässig.
- b) Das SO E3 (Zirkuswagen) ist ausschließlich für touristische Zwecke zulässig.

(2) Sonstiges Sondergebiet (SO AT)

Der in der Planzeichnung mit SO AT gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agritourismus (AT) festgesetzt.

Innerhalb des SO AT1 (VEP Anlage 3) ist das geplante Hanggebäude als Lager für den Agritourismus zulässig.

SO AT2 = bestehendes Futterlager

SO AT3 = bestehende Stallung

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Zulässige Grundfläche (GR)

- a) Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptgebäude beträgt im Sondergebiet in Summe maximal 220 m².
- b) Die maximale zulässige Grundfläche der baulichen Nebenanlagen beträgt in Summe maximal 30 m².

- (2) Von den nachfolgend als zwingend festgesetzten Höhen für Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB EG), Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) darf um ± 20 cm abgewichen werden.
1. SO E1
 - a) (OK FFB EG) = 524.06 m ü. NHN
 - b) Wandhöhe (WH) max. 4,40 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 5,40 m
 2. SO E2
 - a) (OK FFB EG) = 527.21 m ü. NHN
 - b) Wandhöhe (WH) max. 2,70 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 3,70 m
 3. SO E3
 - a) (OK FFB EG) = 524.89 m ü. NHN
 - b) Wandhöhe (WH) max. 3,50 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 4,00 m
 4. SO AT1
 - a) (OK FFB EG) = 511.18 m ü. NHN
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 3,30 m
 5. SO AT2
 - a) (OK FFB EG) = 513.25 m ü. NHN
 - b) Wandhöhe (WH) max. 3,00 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 4,50 m
 6. SO AT3
 - a) (OK FFB EG) = 515.62 m ü. NHN
 - b) Wandhöhe (WH) max. 2,40 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 2,80 m

§ 3 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Hinweis: Für den vorhabenbezogenen Teilbereich (Textliche Festsetzungen - A2) werden keine Stellplätze festgesetzt (siehe auch Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan). Die für den vorhabenbezogenen Teilbereich (Textliche Festsetzungen - A2) erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich im einfachen Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen – A1) geregelt und dort zu errichten.

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen (NA1, NA2) zulässig.
 1. Zulässig innerhalb des NA1 sind sanitäre Einrichtungen.
 2. Zulässig innerhalb des NA2 ist ein Hühnerstall.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Die Ferienhäuser innerhalb des SO E1, SO E2, sind als Holzbauwerk zu errichten.
 1. Die Fassadengestaltung hat aus Holz zu erfolgen.
 2. Als Dacheindeckungsmaterial ist Holz oder Metall zulässig.
- (2) Die für den Agriturismo genutzten Gebäude innerhalb des SO AT1, SO AT2 und SO AT3 gelten folgende Festsetzungen:
 1. Die Fassadengestaltung ist in Holz oder Backstein auszuführen.
 2. Als Dacheindeckung ist Holz, Ziegel, Metall oder Flachdach mit Begrünung zulässig.
- (3) Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nicht zulässig.

§ 5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater unbefestigter Erschließungsweg, ist in seiner Lage aufgrund der topographischen Gegebenheiten veränderbar und ist als unversiegelter und unbefestigter Erschließungsweg herzustellen.

§ 6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN (BELEUCHTUNG)

- (1) Eine Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Sondergebietsflächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Zulässig sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Lampen mit bernsteinfarbenen/warm-weißen Licht. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2700 K dürfen nicht eingesetzt werden.

- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind zur Vermeidung von Streulicht auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

§ 7 PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Am nordwestlichen Gehölzrand des Fl. St. 16/9 ist ein neuer Strauchgürtel mit einer Größe von 45m² herzustellen.

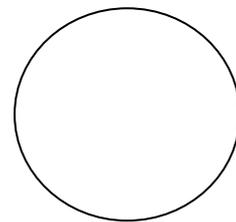
§ 10 INKRAFTTRETEN

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

Marktgemeinde Fischach, den

.....

Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PFLANZABSTÄNDE ZU GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. GEHÖLZBESTAND

Die auflagenfreie Rodungserlaubnis gilt nur für die im Bebauungsplan enthaltenen Gebäude.

Bei jeder anderweitigen Änderung der Nutzungsart (z.B. neue Gebäude), Entfernung des Gehölzbestands oder bei Versiegelung von Flächen wird die Rodungserlaubnis vom Amt erneut überprüft. Dies kann die Forderung einer Ersatzaufforstung mit sich ziehen.

In den oben genannten Fällen ist jeweils das AELF Augsburg zu beteiligen.

Wir weisen auf die gesteigerte Verkehrssicherungspflicht hin und empfehlen eine regelmäßige Kontrolle (2 x jährlich) der Bäume, insbesondere nach Extremwetterereignissen.

3. WASSERWIRTSCHAFT

3.1 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 Bauleitplanes 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.

3.2 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.

3.3 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. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.4 Sicherstellung der Funktionsfähigkeit von Niederschlagswasser

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.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 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.

5. 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.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe

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.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

8. 20 KV – FREILEITUNG

Innerhalb des Bebauungsplanes verläuft eine 20-kV-Freileitung F2L6 der Lechwerke AG. Der Schutzbereich beträgt 6,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 12,0 m).

Innerhalb der Leitungsschutzzone (Schutzbereich) sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen sowie die Annäherung in diesem Bereich beschränkt. Die 20-kV-Anlage kann dem beigefügten MS - Plan (nur Darstellung der 20-kV-Anlagen) entnommen werden. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Anträge zu Bauvorhaben und Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.

Da das Baumhaus Nr. 3 in unmittelbarer Nähe zu unserer 20-kV-Freileitung F2L6 beim Holzmast Nr. 6 geplant ist, hat sich der Bauherr frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, um die nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) geforderten Mindestabstände zu den Leiterseilen zu überprüfen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften beachtet werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

9. 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).

10. ÜBERWACHUNG

Die Marktgemeinde Fischach 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.