

---

# GEMEINDE LANGENNEUFNACH



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„Am Bärenbachweg“

(Ortsteil: Habertsweiler)

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 01.07.2025

---

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24085  
Bearbeitung: CR, AG

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) PLANZEICHNUNG (M 1 : 1.000)</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>5</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
§ 1 Art der Baulichen Nutzung .....	6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 3 Bauweise und Braugrenze .....	7
§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 6 Geländeveränderungen .....	9
§ 7 Niederschlagswasserbehandlung .....	9
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung .....	10
§ 9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) .....	11
§ 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	12
§ 11 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Bepflanzung .....	13
2. Wasserwirtschaft .....	13
3. Immissionsschutz .....	14
4. Wärmepumpen-Systeme.....	15
5. Bodendenkmale .....	16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	16
7. Überwachung .....	17
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenneufnach 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 die §§ 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, 797, 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

## 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 15

### „Am Bärenbachweg“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1000 in der Fassung vom 01.07.2025 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

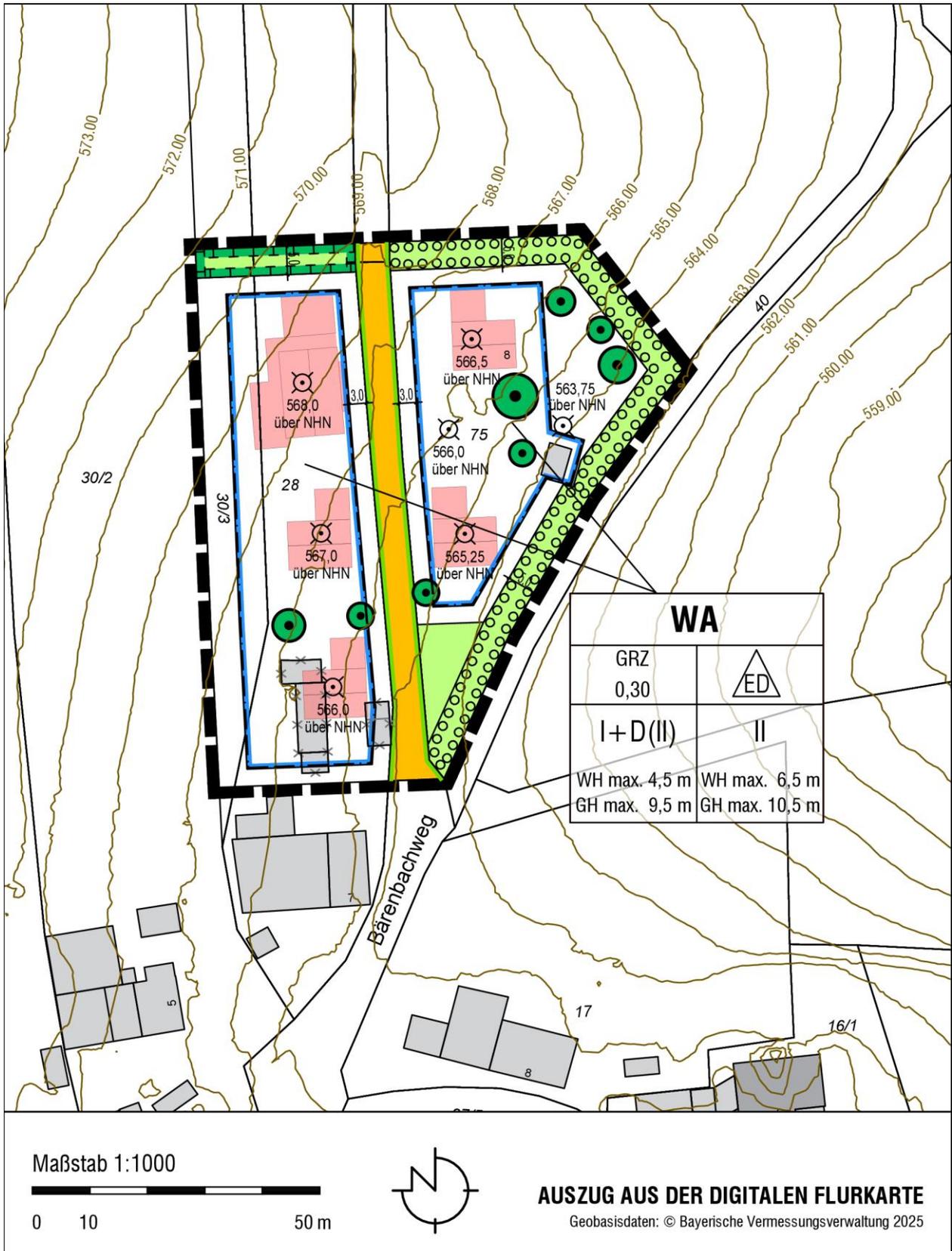
B) Planzeichnung in der Fassung vom 01.07.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.2025

A) PLANZEICHNUNG (M 1 : 1.000)



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
GRZ 0,30	
I+D(II) WH max. 4,5 m GH max. 9,5 m	II WH max. 6,5 m GH max. 10,5 m

### WA

### Allgemeines Wohngebiet

GRZ  
  
 I+D(II)  
 II  
 WH  
 GH

maximal zulässige Grundflächenzahl  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Anzahl der Vollgeschosse, Typologie 1  
 Anzahl der Vollgeschosse, Typologie 2  
 maximal zulässige Wandhöhe (m)  
 maximal zulässige Gesamthöhe (m)

### Baugrenzen



Baugrenze

### Verkehrsflächen

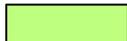


Straßenverkehrsfläche öffentlich



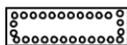
Straßenbegrenzungslinie

### Grünfläche



Private Grünfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhalt von Bäumen

### Sonstige Planzeichen



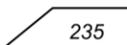
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



116,0 m  
über NN

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer



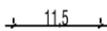
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Mögliche Lage der geplanten Gebäude



Abriss Bestandsgebäude



Bemaßung



Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in m ü. NN

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Wohngebäude
    - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
    - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  3. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  4. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
    - a) Nicht störende Handwerksbetriebe,
    - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - c) Anlagen für Verwaltungen
    - d) Gartenbaubetriebe
    - e) Tankstellen

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundflächenzahl  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*  
*Hinweis: 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.*  
Für die Grundflächenzahl gilt der in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert als Höchstgrenze.  
– GRZ max. 0,30
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
*gem. § 18 BauNVO*  
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte als Höchstgrenze. Für die Anzahl der Vollgeschosse gilt das in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß.

Typologie 1:

- Anzahl der Vollgeschosse: I+D (II)
- Wandhöhe: max. 4,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Typologie 2:

- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Wandhöhe: max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 10,5 m

## (3) Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

1. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut.
2. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt liegen. Gemessen wird dabei von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zum nächstgelegenen Bezugspunkt.

**§ 3 BAUWEISE UND BRAUGRENZE**

---

- (1) Es gilt die offene Bauweise (o) im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 4 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**

---

- (1) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.
- (2) Der Stauraum der Garagen muss ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe betragen.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### (1) Dachformen und -neigungen

1. Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Beide Dachseiten müssen dieselbe Dachneigung aufweisen.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung getroffen.

### (2) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppdachgauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.
2. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

### (3) Doppelhäuser

Es sind Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

### (4) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun-, dunkelgrau- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

### (5) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,6 m (einschließlich Sockel) nicht überschreiten. Die sichtbare Sockelhöhe darf max. 0,1 m betragen.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten nicht zugelassen. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern und/ oder Hecken zu hinterpflanzen.

---

## § 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

- (1) Zulässig sind Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zur Erschließung der Grundstücke sowie zur Herstellung von Kellerabgängen, Lichtgräben, Terrassen, Freisitzen und Wintergärten. Diese Geländeänderungen dürfen maximal  $\pm 0,80$  m von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Erdgeschosses abweichen und sind ausschließlich im direkten Bereich der Gebäude in einem Abstand von bis zu 2,50 m zulässig. Außerhalb dieses Bereichs ist das vorhandene Gelände beizubehalten oder wiederherzustellen.
- (2) Höhenunterschiede im Gelände sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe: Breite max. 1: 1,5) auszugleichen oder alternativ Stützmauern gemäß Punkt (3) zu errichten. Die Böschungskante muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze oder öffentlichen Fläche einhalten.
- (3) Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen. Sie müssen einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen und sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.

---

## § 7 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

---

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser  
Grundsätzlich ist das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von mind. 6 m<sup>3</sup> nachzuweisen.
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser  
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu beseitigen.

## § 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

### (1) Befestigung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

### (2) Erhalt von Bäumen

Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch regionaltypische Obstbaumsorten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

*Hinweis:*

*Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.*

### (3) Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.

### (4) Flächen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsfläche)

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau fertigstellung durchzuführen.

Wege zur Querung sind bis maximal 3,5 m Breite zulässig; dabei dürfen befestigte Wege nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

#### 1. Anpflanzen von Bäumen:

Pro angefangene 350 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) mit folgender Pflanzenqualität zu pflanzen:

Es sind Obstbäume gemäß der nachstehenden Artenliste und in der festgelegten Pflanzqualität zu pflanzen:

#### Artenliste: Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm*

*(Pflanzennamen bot./ dt.)*

- |                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| – Malus sylvestris            | Holzapfel     |
| – Malus domestica, in Sorten  | Apfel         |
| – Prunus avium, in Sorten     | Vogel-Kirsche |
| – Prunus cerasus, in Sorten   | Sauerkirsche  |
| – Prunus domestica, in Sorten | Zwetschge     |
| – Pyrus communis, in Sorten   | Birnenbaum    |

*Es sind auch weitere regionaltypische Obstbaumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.*

## 2. Anpflanzen von Sträuchern:

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ gemäß Planzeichnung ist eine zweireihige Strauchhecke bestehend aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind heimische Sträucher gemäß der nachstehenden Artenliste und in der festgelegten Pflanzqualität zu pflanzen:

Artenliste: Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60-100 cm*

*(Pflanzennamen bot./ dt.)*

– Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
– Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
– Corylus avellana	Haselnuß
– Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
– Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhüttchen
– Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
– Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
– Rosa canina	Hundsrose
– Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
– Viburnum opulus	Gew. Schneeball

*Es sind auch weitere heimische Straucharten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.*

## (5) Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## § 9 FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich bereitzustellen und den Eingriffen im Bebauungsplangebiet zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 28 und 30/3, Gemeinde Langenneufnach und Gemarkung Habertsweiler (nördlich der Fläche für allgemeines Wohnen, Größe 138 m<sup>2</sup>)

- (2) Entwicklungsziel siehe § 8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen

- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen  
Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## § 10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Maßnahmen zur Vermeidung  
Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Aufhängen von 2 Nistkästen für Fledermäuse
  - Aufhängen von 5 Nistkästen für Höhlenbrüter
  - Wartung der Kästen (Reinigung und ggf. Ersatz) durch eigenes Personal 1x pro Jahr im Herbst
- (3) Alle Nistkästen sind vor den Baumfällarbeiten im Herbst, an Bäumen innerhalb des Plangebietes aufzuhängen.
- (4) Die Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 3 m anzubringen. Das Aufhängen der Nistkästen auf der Nordseite des Baumstammes ist nicht zulässig.

## § 11 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 15 „Am Bärenbachweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

Gemeinde Langenneufnach, den .....

.....

Gerald Eichinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BEPFLANZUNG

---

#### 1.1 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. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 2.1 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.

## 2.2 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.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 3.1 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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Ebenfalls wird auf den Leitfaden:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und
- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 verwiesen.

## 4. 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](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.

## 5. 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.

### Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 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.

### 6.2 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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 6.3 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.

## 7. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Langenneufnach 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

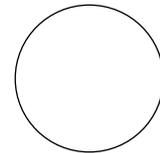
1. Die Gemeinde Langenneufnach hat in der Sitzung vom 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Langenneufnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . .  
. . . die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung  
vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langenneufnach, den . . . . .

.....

Gerald Eichinger, 1. Bürgermeister



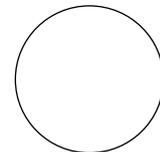
(Siegel)

Ausgefertigt

Gemeinde Langenneufnach, den . . . . .

.....

Gerald Eichinger, 1. Bürgermeister



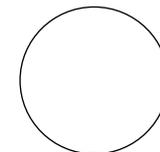
(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am . . . . .  
. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung  
des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-  
stunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen  
Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getre-  
ten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die  
§§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Langenneufnach, den . . . . .

.....

Gerald Eichinger, 1. Bürgermeister



(Siegel)