
STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Im Kirchfeld“

Ortsteil Frauenriedhausen

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 26.03.2026

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: 24078
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise und Grenzabstände	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Verkehrsflächen	8
§ 7 Ver- und Entsorgung	8
§ 8 Grünordnung	9
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz	10
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen	12
2. Wasserwirtschaft	12
3. Immissionsschutz	14
4. Wärmepumpen-Systeme	15
5. Denkmalschutz	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
7. Erschließung	17
8. Überwachung	17
9. Bußgeldvorschrift	17

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 699 und 667) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan

„Im Kirchfeld“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.03.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 26.03.2026 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.03.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
- (4) Nicht zulässig sind:
 1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 **und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,20** festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

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.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
1. Folgende maximale Höhen sind zulässig:
 - a) WA1: Wandhöhe (WH) max. 9,75 m
 - b) WA2: Wandhöhe (WH) max. 6,50 m
 2. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (First).
 3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Die OK RFB darf maximal 0,30 m über der Schnittstelle der Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände liegen (an der höchstgelegenen Ecke).
- (3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl
gem. § 20 BauNVO
- Es sind maximal die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Vollgeschosse zulässig.
- (4) Anzahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Wohnungen zulässig.

§ 3 BAUWEISE UND 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 für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

(1) Garagen

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).
3. Zu- und Abfahrten zur Straße hin dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn mindestens 5,0 m Abstand zwischen Zaun und öffentlicher Verkehrsfläche eingehalten wird. Bei angrenzender Zu- und Abfahrt auf dem Nachbargrundstück (Abstand weniger als 2,5 m) ist eine Einfriedung zwischen den Zu- und Abfahrten nicht zulässig.
4. Zu- und Abfahrten zu Doppelhausgrundstücken dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Bei getrennter Zufahrt sind jeweils max. 3,0 m Breite zulässig.

(2) Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

1. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen werden. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Grünflächen und in der Fläche des Wasserschutzgebietes/Ausgleichsflächen errichtet werden.**
2. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauingen zu erbringen.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Zulässig sind für die Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°. Beide Dachseiten müssen dabei die dieselbe Dachneigung aufweisen.
2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot- oder rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen.
3. Zulässig sind für die baulichen Nebenanlagen und Garagen Satteldächer sowie flachgeneigte Dächer bis 5°. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 5° sind gem. § 8 (4) extensiv zu begrünen.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Es sind Zwerchgiebel, Giebelgauben und Schleppdachgauben zugelassen. Diese müssen mind. 1 m unterhalb des Firstes und mind. 1 m vom Ortsgang entfernt sein. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe. Bei Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe innerhalb des WA1 von 11,25 m und innerhalb des WA2 von 8,0 m nicht überschritten werden. Die Firsthöhe des Hausdaches darf dabei nicht überschritten werden.

5. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

6. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

(2) Fassadengestaltung, Bauweise

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

2. Holzhäuser, die in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, sind nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von max. 1,20 m (einschließlich Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

2. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe ausschließlich im Bereich der Straßenverkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen die Oberkante der Verkehrsfläche um maximal 10 cm überschreiten.

3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm für die Kleintierdurchlässigkeit einzuhalten.

4. Zur Straßenverkehrsfläche sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig.

5. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl oder Kunststoff (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westenzaun“) sowie Gabionen. Einflechtungen aus Kunststoffelementen sind ebenfalls unzulässig. Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

6. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

§ 6 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen können hinsichtlich variierender Rahmenbedingungen bezüglich der Parzellierung und der damit neu zu gestaltenden Erschließungsplanung geringfügig angepasst werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch beizubehalten.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Für die Grundstücke, die eine direkte Anschlussmöglichkeit im Westen des überplanten Bereichs (Im Kirchfeld) haben ist das Niederschlagswasser bevorzugt zu versickern (Versickerungsgebot). Wenn die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, besteht dort die Möglichkeit zum Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Bei den zwei östlich gelegenen Grundstücken im Bauabschnitt WA 2 ist sämtliches Niederschlagswasser zu versickern. Wenn die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist durch Rückhaltemaßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vor Ort gespeichert und kontrolliert abgeführt wird.

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. in Form von Zisternen) vorzusehen.

(3) Die Entwässerungssatzung der Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen ist zu berücksichtigen.

§ 8 GRÜNORDNUNG

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

(1) Private Grundstücksfläche

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 und zu pflegen.
2. Pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung, Mindestpflanzqualität Hochstamm (H) 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte können verschoben werden.
3. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

(2) Öffentliche Grünfläche

1. Es ist eine dreireihige versetzte Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen gem. Artenliste auf 60 % der gesamten östlichen Länge innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

Artenliste Sträucher, Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm:

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| - Berberis vulgaris | Berberitze |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Prunus spinosa | Schlehdorn |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| - Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

2. Es sind die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten regionaltypischen Bäume als Hochstamm in den nicht mit Sträuchern bepflanzten Bereichen zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte können in ihrer Lage im Rahmen einer weiteren Grünanlagenplanung angepasst werden.

Artenliste Bäume II und III Wuchsklasse, Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzte, Stammumfang (StU) 14-16 cm:

- | | |
|-------------------------|-------|
| - Malus domestica spec. | Apfel |
|-------------------------|-------|

- Prunus avium spec.	Kirsche
- Prunus domestica spec.	Pflaume
- Pyrus communis spec.	Birne
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
- Carpinus betulus	Hainbuche

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(4) Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 5° sind ab einer Fläche von 10 m² mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen und zu unterhalten.

§ 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä. zu befestigen.

§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von ca. 7.091 WP herzustellen.

Der Ausgleichsbedarf erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Süden auf der Flurnummer 169, Gemeinde Lauingen auf einer Gesamtfläche von 1.602 m².

1. Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland / Glatthaferwiese

2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Extensivierung der Nutzung bei vorherigen Ackerflächen:
- Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.
- Ansaat:
Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (*Glatthaferwiese, je nach Standort Fettwiese*) anzusäen.
- Pflege:
Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

3. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

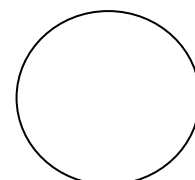
(2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt
Lauingen, den

.....
Katja Müller, 1. Bürgermeisterin



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.

Die vorgesehene Eingrünung des Planungsgebietes ist so anzulegen und zu pflegen, dass überhängende Äste und Schattenwurf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Osten und die Befahrbarkeit des landw. Grasweges Flur-Nr. 173 im Süden zu keiner Zeit einschränken. Es ist zu gewährleisten, dass im Falle einer Realisierung der Wohnbebauung weiterhin eine uneingeschränkte Nutzung des angrenzenden Ackergrundstückes Flur-Nr. 167 möglich sein wird (ZB, keine Einschränkungen die zu zusätzlichen Auflagen bei Pflanzenschutzmaßnahmen etc. führen).

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. 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. 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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

3.3 Straßenverkehrslärm

Die Grundstücke sind durch die Immissionen der Kreisstraße DLG 28 vorbelastet. Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat die Stadt Lauingen auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen kein Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger.

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

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. DENKMALSCHUTZ

In der Nähe des Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand die zwei Baudenkmäler:

- D-7-73-144-250, Dorfstraße 19. Kath. Fialkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit eingezogenem, quadratischem Chor und vorkragendem Giebelreiter mit oktagonalem Obergeschoss und Zwiebelhaube, im Kern 13. Jh., Giebelreiter von Balthasar Suiter 1734, Inneres zeitgleich umgestaltet; mit Ausstattung.
- D-7-73-144-253, Dorfstraße 37. Ehem. Gasthaus zum Goldenen Kreuz, jetzt Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit gewölbtem Stall im erneuerten Wirtschaftsgebäude, um 1800.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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.

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.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. 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.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

7. ERSCHLIEßUNG

Der regelkonforme Ausbau der Straße "Im Kirchfeld" in die Kreisstraße DLG 7 soll durch die Stadt Lauingen in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises vorgenommen werden. Die Kosten für den Ausbau trägt die Stadt Lauingen.

8. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Lauingen 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.

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).