



Projekt-Nr. 6586-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Wohngebiet auf den Flurnummern
1253, 1253/6 und 1253/7“**

Gemeinde Holzheim



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 17. September 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Gestaltungsfestsetzungen	6
6	Größe der Grundstücke	7
7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
8	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
9	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	8
10	Ausgleichsmaßnahmen	8
11	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
12	Inkrafttreten	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Ausgleichsmaßnahmen	11
3	Denkmalschutz	12
4	Niederschlagswasser	12
5	Grundwasserschutz	13
6	Immissionsschutz	14
7	Wärmepumpen-Systeme	14
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	16

Präambel

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“ wird als Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 13.11.2024 den Bebauungsplan „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“, Gemeinde Holzheim bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 17.09.2025 liegt dem Bebauungsplan „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“, Gemeinde Holzheim bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“, Gemeinde Holzheim wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Anlagen für Verwaltungen
- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt: 0,35

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Die maximale Wandhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen: 6,50 m

2.2.2 Gesamthöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen: 8,50 m

2.2.3 Bezugshöhe

Die maximale Bezugshöhe orientiert sich an der Oberkante Fertigfußboden. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen:

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) liegt bei 476,00 m ü. NHN.

Eine Abweichung von der festgelegten Höhe von + 0,30 m ist zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

Untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen, Balkone, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, müssen jedoch einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten.

Terrassen- und Terrassenüberdachungen sowie Luftwärmepumpen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, müssen jedoch einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Vor Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO ist auf dem Baugrundstück eine Aufstellfläche mit einer Mindestdiefe von 5,0 m über die gesamte Breite der jeweiligen Stellplatzanlage freizuhalten. Die Anordnung der Garagen und Carports kann sowohl quer als auch parallel zur Erschließungsstraße erfolgen, sofern die genannten Anforderungen eingehalten werden. Bei einer Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße ist zusätzlich ein Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Es werden 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen, Dachneigungen

5.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig.

- a) Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD),
Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) 15° bis 45°
- b) Pultdach (PD) 10° bis 25°
- c) Flachdach (FD) 0° bis 10°

5.1.2 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

5.1.3 Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.

5.1.4 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, Dachneigungen und Materialien getroffen.

5.2 Dachaufbauten

5.2.1 Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenwand der Giebelmauer aufweisen.

Definition Vollgeschoss:

Ein Vollgeschoss in Bayern ist ein Geschoss, das eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Oberkante der Decke aufweist. Diese Mindesthöhe muss auf mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des Geschosses erfüllt sein. Dachgeschosse gelten nur als Vollgeschosse, wenn sie diese Höhenanforderung auf der erforderlichen Fläche erfüllen.

5.2.2 Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) ist einzuhalten. Eine Überschreitung der Gesamthöhe (GH) durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist unzulässig.

5.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von Dächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich Eindeckungen in roten, rot-braunen, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig.

5.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

6 Größe der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt mindestens 600 m².

Die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften beträgt mindestens 300 m².

7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

8 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

8.1 Häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird vorgeschlagen flach verlegte Rigolenanlagen oder bei ausreichendem Platzangebot die Versickerung alternativ über Mulden oder Becken vorzusehen. Es dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird verwiesen.

Das auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone, zu versickern.

9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Wasserdurchlässige Beläge

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflaster o. Ä. auszubilden.

9.2 Private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1 zu pflanzen.

Die nicht für Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze) benötigten Flächen sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung, nur als Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,5 m Breite sind Schotterungen zulässig. Gartenflächen sind ferner wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

9.3 Grundwasser

9.3.1 Verbot des Einleitens, Einleitungsbedingungen

Gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Holzheim dürfen in die Entwässerungseinrichtung Grund- und Quellwasser sowie Drainwasser nicht eingebracht werden.

9.3.2 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten 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.

10 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 2.072 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

11 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

Auffüllungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig. Abgrabungen z. B. für Lichtgraben, Lichthöfe sind bis maximal 0,80 m unter OK FFB EG zulässig. Kellerabgänge sind bis maximal 2,00 m unter OK FFB EG zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,25 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Larix decidua | Europäische Lärche |
| • Tilia cordata | Winterlinde |
| • Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| • Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| • Salix alba | Silber-Weide |
| • Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |
| • Sorbus domestica | Speierling |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Juglans regia | Walnussbaum |
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| • Pyrus pyaster | Holzbirne |
| • Salix caprea | Sal-Weide |

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| • Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| • Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| • Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| • <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| • <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| • <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| • <i>Viburnus lantana</i> | Woll. Schneeball |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| • <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| • <i>Rosa glauca</i> | Hecht-Rose |
| • <i>Rosa pimpinellifolia</i> | Bibernell-Rosa |

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Ausgleichsmaßnahmen

- 2.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 2.072 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche und wird über einen externen Ökokontobetreiber Bayerische Staatsforsten zur Verfügung gestellt. Die Ökokontofläche befindet sich im Naturraum Donau-Iller-Lech-Platten D64, im Landkreis Donauwörth.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 643/0, Gemarkung Marxheim mit einem Ausgleich in Höhe von 2.072 WP auf einer Fläche von ca. 415 m².

- 2.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

Die Ökokontofläche Fl.-Nr. 643/0, Gemarkung Marxheim war im Jahr 2015 Intensivgrünland G11 und soll in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 entsprechend um 5 Wertpunkte aufgewertet werden.

- 2.3 Pflegemaßnahmen

Zur Herstellung dieses mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 ist die Nutzungsintensität und auf den Einsatz jeglicher Düngung zu verzichten. Der Standort ist entsprechend durch zwei bis dreischürige Mahd mit Mahdgutentfernung auszuhagern. Standortangepasste, regionale Saatgutmischung zur Anreicherung der Artenzahl sind aufzubringen.

- 2.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

3 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird 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.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- D-7-7626-0180 „Gräber des Frühmittelalters“

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

4 Niederschlagswasser

4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

4.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

4.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge von Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

5 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. 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.

6 Immissionsschutz

6.1 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 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Feldweg, der in Kalkschotter ausgebildet ist. Bei Trockenheit kann es dadurch zu Staubaufwirbelung kommen. Dies ist zu dulden.

6.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

7 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.

8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. 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, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

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. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Wohngebiet auf den Flurnummern 1253, 1253/6 und 1253/7“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Holzheim, den

.....

Thomas Hartmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)