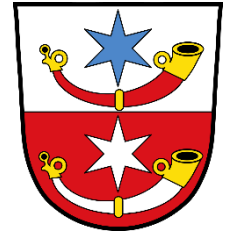

GEMEINDE LANGENNEUFNACH



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 27.10.2025 sind **blau** und **rot** markiert.*

Fassung vom 28.07.2026

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: 25068

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	<u>45</u>
Festsetzungen durch Planzeichen	<u>56</u>
Hinweise durch Planzeichen	<u>56</u>
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	<u>67</u>
§ 1 Art der baulichen Nutzung	<u>67</u>
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	<u>67</u>
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	<u>89</u>
§ 4 Ver- und Entsorgung	<u>89</u>
§ 5 Stellplätze	<u>910</u>
§ 6 Grünordnung	<u>910</u>
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	<u>1011</u>
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen	<u>1011</u>
§ 9 Werbeanlagen	<u>1112</u>
§ 10 Inkrafttreten	<u>1112</u>
VERFAHRENSVERMERKE	<u>1213</u>
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	<u>1314</u>
1. Bepflanzung	<u>1314</u>
2. Wasserwirtschaft	<u>1415</u>
3. Immissionsschutz	<u>1516</u>
4. Wärmepumpen-Systeme	<u>1617</u>
5. Denkmalschutz	<u>1617</u>
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	<u>1718</u>
7. Hinweise zum Brandschutz	<u>1819</u>
8. Überwachung	<u>1819</u>

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2026 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.07.2026 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- Verfahrensvermerke

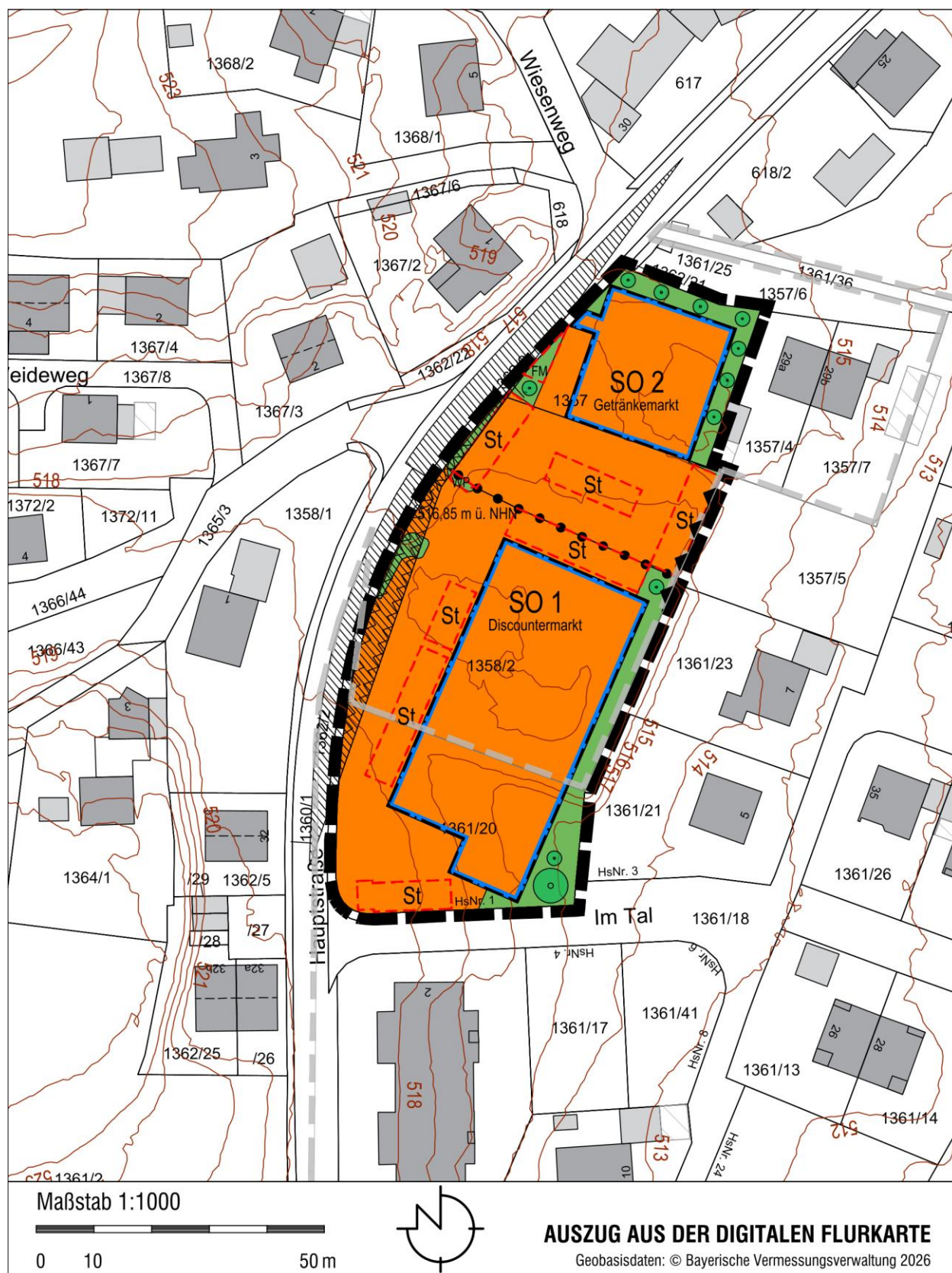
C) Vorhaben- und Erschließungsplan

- VEP Planzeichnung Grundriss [V+E 0.01b], gezeichnet am 25.09.2025, zuletzt geändert am 16.07.2026
- VEP Planzeichnung Ansichten / Schnitte [V+E 0.02b], gezeichnet am 25.09.2025, zuletzt geändert am 16.07.2026
- VEP Planzeichnung Abstandsflächen [V+E 0.03b], gezeichnet am 25.09.2025, zuletzt geändert am 20.07.2026

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 28.07.2026
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ in Langenneufnach – Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (LA25-330-G01-E02-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 07.07.2026

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Discountermarkt



Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Getränkemarkt

Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Werbeanlagen



St Zweckbestimmung Stellplatz

WP Zweckbestimmung Werbepylon

FM Zweckbestimmung Fahnenmasten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

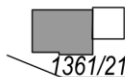


Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Sichtschutzwand



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Sichtdreieck

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit
Flurgrenze, Grenzsteinen und Flurnummer



Höhenschichtlinien mit m ü. NHN



Sichtdreieck



Grünflächen



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6
"Nördlich des Fischerweges" mit 1. Änderung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die in der Planzeichnung mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Im festgesetzten SO 1 sind zulässig:

- ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m²
- Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- eine Einkaufswagenabstellfläche
- ein Werbepylon
- Anlieferbereich

~~(3) Im festgesetzten SO 2 sind zulässig:~~

- ~~– ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 520 m²,~~
- ~~– ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 340 m² sowie eine eigenständige Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 180 m²~~
- ~~– Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter~~
- ~~– Eine Einkaufswagenabstellfläche~~
- ~~– Anlieferbereich~~

(3) Im festgesetzten SO 2 ist ausschließlich ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 520 m² oder ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 340 m² sowie eine eigenständige Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 180 m² zulässig.

1. Weiterhin zulässig sind:

- a) Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter
- b) Eine Einkaufswagenabstellfläche
- c) Anlieferbereich

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl (GR)

~~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.~~

- ~~1. In dem festgesetzten SO 1 ist eine GRZ von maximal 0,9 zulässig.~~
 - ~~2. In dem festgesetzten SO 2 ist eine GRZ von maximal 0,9 zulässig.~~
 1. Für das Hauptgebäude im SO 1 ist eine GR von maximal 1.484 m² zulässig.
 2. Für das Hauptgebäude im SO 2 ist eine GR von maximal 578 m² zulässig.
 3. Für Nebenanlagen im SO 1 für Stellplätze, bauliche Nebenanlagen und Werbeanlagen ist eine GR von maximal 450 m² zulässig.
 4. Für Nebenanlagen im SO 2 für Stellplätze, bauliche Nebenanlagen und Werbeanlagen ist eine GRZ von maximal 330 m² zulässig.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Pultdächern (PD) ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 3. Höhenbezugspunkte
Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses der baulichen Anlagen ist auf dem mit 516,85 m. ü. NHN festgesetzten Höhenbezugspunkt auszuführen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf die gem. Planzeichnung innerhalb der festgesetzten SO 1 und SO 2 in m. ü. NHN festgesetzten Höhenbezugspunkte bezogen. Von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt darf um maximal +/- 0,5 m abgewichen werden.
 4. Innerhalb des festgesetzten SO 1 ist die maximale Wandhöhe 5,00 m. ~~523,35 m ü. NHN.~~
 5. Innerhalb des festgesetzten SO 1 ist die maximale Gesamthöhe ~~8,30 m.~~ 526,80 m ü. NHN.
 6. Innerhalb des festgesetzten SO 2 ist die maximale Wandhöhe 5,00 m. ~~522,75 m ü. NHN.~~
 7. Innerhalb des festgesetzten SO 2 ist die maximale Gesamthöhe ~~7,80 m.~~ 525,73 m ü. NHN.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

1. Für das festgesetzte SO 1 gilt die abweichende Bauweise (a). Entsprechend gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
2. Für das festgesetzte SO 2 gilt die offene Bauweise (o).

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Dachüberstände überschritten werden.
2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO, mit der Maßgabe, dass zur Abstandsflächenermittlung das neu hergestellte Gelände heranzuziehen ist.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde

anzuschließen. Der gedrosselte Ablauf in die Regenwasserkanalisation darf dabei maximal 30 l/s betragen.

§ 5 STELLPLÄTZE

1. Innerhalb des festgesetzten SO 1 sind 28 Stellplätze zu errichten.
2. Innerhalb des festgesetzten SO 2 sind 19 Stellplätze zu errichten.
3. Stellplätze sind ~~grundsätzlich~~ wasserdurchlässig zu gestalten.
- ~~1-4.~~ Abweichend von der Satzung der Gemeinde Langenneufnach über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind im SO 1 und SO 2 jeweils 12 Fahrradstellplätze zu errichten.

§ 6 GRÜNORDNUNG

(1) 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.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Innerhalb des festgesetzten SO 1 sind ~~11~~4 Bäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen.
2. Innerhalb des festgesetzten SO 2 sind ~~4~~8 Bäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen.
3. Für die Baumpflanzungen gilt die Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm. Es sind Bäume der II. oder III. Wuchsklasse anzupflanzen (Empfehlungen s. Artenliste unter Hinweisen).
4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen darf um bis zu maximal 3 m abgewichen werden.

(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.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- (1) Zur Modellierung des Geländes ~~„sowie zur Erschließung~~ sowie zur Herstellung der Stellplätze sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. ~~Die festgesetzten Höhenbezugspunkte im SO 1 und SO 2 gem. Planzeichnung sind das maximale Maß der Aufschüttung. Höhendifferenzen der Modellierung sind mit Böschungen herzustellen. Diese dürfen mit Stützmauern ausgebildet werden.~~
- ~~(2) Stützmauern und Lärmschutzwände sind an der östlichen Flurstücksgrenze zu den Flurnummern 1361/23 und 1357/5 zulässig. Die Gesamthöhe beider baulicher Anlagen darf in Summe maximal 3,00 m betragen (s. VEP).~~
- (2) Entlang der östlichen Flurstücksgrenze zu den Flurnummern 1361/23 und 1357/5 wird eine Sichtschutzwand festgesetzt, die eine maximale Gesamthöhe von 519,00 m ü. NHN nicht überschreiten darf.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Dachformen, Dachneigungen

In den festgesetzten SO 1 und SO 2 sind Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (vPD) mit einer Dachneigung von 6° bis 10° zulässig.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- (3) Einfriedungen
 1. Einfriedungen sind als Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.
 2. Einfriedungen sind ohne Sockelmauer mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen.

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) In der gem. Planzeichnung innerhalb des SO 1 festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Werpeylon (WP) ~~Fläche für Werbeanlagen~~ ist ein Werbepylon mit einer maximalen Gesamthöhe von 7,5 m zulässig.
- (2) In dem festgesetzten SO ~~21~~ sind in der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Fahnenmasten (FM) drei Fahnenmasten mit einer maximalen Gesamthöhe von 8,5 m zulässig.
- (3) Firmeneigene Werbeanlagen sind an den Fassadenflächen in den festgesetzten SO 1 und SO 2 zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe darf dabei nicht überschritten werden.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Anschrift: Rathausstraße 58, 86863 Langenneufnach, während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langenneufnach, den

.....

Gerald Eichinger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Langenneufnach, den

.....

Gerald Eichinger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Langenneufnach, den

.....

Gerald Eichinger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- *Acer platanoides* 'Allershausen' (Spitz-Ahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- *Gleditsia triacanthos* 'Shademaster' (Dornenlose Gleditschie)
- *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)
- *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säulen-Eiche, Stiel-Eiche)
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' (Pyramiden-Eiche)

Bäume III. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
- *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' (Trauben-Kirsche)
- *Sorbus aria* 'Magnifica' (Großlaubige Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)
- *Sorbus x thuringiaca* 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Mehlbeere)

1.2 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-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt ~~M-153~~[A 102-2 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“](#) sind zu beachten. Bei der Wahl der Vorbehandlung sind die unterschiedlichen Flächennutzungen mit ihren jeweiligen Belastungskategorien nach DWA- A 102-2 Tab. A.1 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 Fahrbahnoberkante 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

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/LänderArbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Folgende Normen sind bei der Auslegung, spätestens aber mit dem bekanntgemachten Bebauungsplan, zur Einsicht bereitzuhalten:

- DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023

In der Bebauungsplanurkunde bzw. in der Bekanntmachung zum Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, wann und wo die Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden können:

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der DIN Media GmbH zu beziehen (DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

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

5.1 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.

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.

6.4 Anmerkungen zu Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücks-flächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7. HINWEISE ZUM BRADNSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

7.8. ÜBERWACHUNG

~~Die Gemeinde Langenneufnach~~ Der Vorhabenträger überwacht gem. § 4c BauGB (gem. Durchführungsvertrag) 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.

8. 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).~~