

## INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" gilt die vom Büro OPLA Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.08.2016 im Maßstab 1:1.000, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken den BEBAUUNGSPLAN bildet.

## A Planzeichnung



## B Festsetzungen durch Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

**WA1/2** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

WA 1	o	WA 1	o
GRZ=0,4	GFZ=0,8	GRZ=0,4	GFZ=0,8
WH=4,2m	GH=10,2m	WH=4,2m	GH=10,2m
E / D	II (I+D)	E / D	II (I+D)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (mit der Bezeichnung WA1)  
o offene Bauweise  
max. zulässige Grundflächenzahl (0,4)  
max. zulässige Geschossflächenzahl (0,8)  
max. zulässige Wandhöhe (4,2 m)  
max. zulässige Gesamthöhe (10,2 m)  
E / D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
II (I+D) zulässige Zahl der Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss

WA 2	o	WA 2	o
GRZ=0,4	GFZ=0,8	GRZ=0,4	GFZ=0,8
WH=6,5m	GH=11,5m	WH=6,5m	GH=11,5m
E / D	III (II+D)	E / D	III (II+D)

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (mit der Bezeichnung WA 2)  
o offene Bauweise  
max. zulässige Grundflächenzahl (0,4)  
max. zulässige Geschossflächenzahl (0,8)  
max. zulässige Wandhöhe (6,5 m)  
max. zulässige Gesamthöhe (11,5 m)  
E / D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
III (II+D) zulässige Zahl der Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss

### Baugrenzen

Baugrenze

### Verkehrsflächen

private Erschließungsstraße

### Grünflächen

private Grünflächen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung des Maßes der Nutzung)

Einfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen, mit Flurstücksnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude

mögliche Lage der geplanten Bebauung und der geplanten Grundstücksgrenzen

Bemaßung in Meter

## C Verfahrensvermerke

- a Der Rat der Gemeinde Oberndorf hat am 06.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" in der Fassung vom 06.06.2016 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

- c Die Gemeinde Oberndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.08.2016 den Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I" in der Fassung vom 08.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberndorf, den \_\_\_\_.

Hubert Eberle  
Erster Bürgermeister

d Ausgefertigt am \_\_\_\_.

Hubert Eberle  
Erster Bürgermeister

- e Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" wurde am \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I" mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I" nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

- f Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Oberndorf, den \_\_\_\_.

Hubert Eberle  
Erster Bürgermeister



# GEMEINDE OBERNDORF AM LECH

## Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I"

Verfahren gem. 13a BauGB

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: info@opla-augsburg.de  
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Evelyn Schwarz

Fassung vom 08.08.2016



Norden

Maßstab 1 : 1.000



**AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB**

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

# GEMEINDE OBERNDORF

Landkreis Donau-Ries

---



## BEBAUUNGSPLAN

„Oberndorf Mitte I“

## SATZUNG

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Fassung vom 08.08.2016

---

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 50 89 378 0  
Fax: 0821 / 50 89 378 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberndorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## **Bebauungsplan „Oberndorf Mitte I“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Oberndorf Mitte I**“ der Gemeinde Oberndorf gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 08.08.2016, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

### **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung A1 (M 1:1.000) mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 08.08.2016
- Textlichen Festsetzungen (Satzung) vom 08.08.2016

Beigefügt ist die

- Begründung vom 08.08.2016

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### Zulässig im WA sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

#### Nicht zulässig im WA sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Zulässige GRZ und GFZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

GRZ: WA 1 und WA 2	max. 0,4
GFZ: WA 1 und WA 2	max. 0,8

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im WA 1, WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

#### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

##### **WA 1 II (I+D)**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

##### **WA 2 III (II+D)**

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung im **WA 1 und WA 2** festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Folgende maximale Höhen sind im WA 1 zulässig:

Geschosse:	II (I + D)
Wandhöhe:	max. 4,2 m
Gesamthöhe:	max. 10,2 m

Folgende maximale Höhen sind im WA 2 zulässig:

Geschosse:	III (II + D)
Wandhöhe:	max. 6,5 m
Gesamthöhe:	max. 11,5 m

### 2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der äußeren Wand mit der äußeren Dachhaut.

Gesamthöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Der Bezugspunkt der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) darf maximal  $\pm 0,50$  m bezogen auf die jeweils zugeordnete Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---

**3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

**3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Im WA 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 2 sind Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

## 4 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

---

Im WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED). Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit.

## 5 STELLPLÄTZE, GARAGEN

---

Pro Wohneinheit (WE) sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter und Rasen etc.).

## 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

### 6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

Grenzgaragen sind mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

### 6.3 Dächer

Im WA 1 und WA 2 sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

#### WA 1

Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48°

#### WA 2

Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42°

### 6.4 Dachaufbauten

Es ist nur eine Gaubenart je Dach zulässig.

Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Bei Giebelgauben muss die Dachneigung des Hauptdaches aufgenommen werden. Die Gesamtlänge der Gauben, auch mehrerer Einzelgauben, darf 30% der Firstlänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

## 6.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum sind als Zäune aus senkrechten Latten und Stäben zugelassen. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenverkehrsraum aus Beton, Mauerwerk, Naturmauern, Gabionen sind nicht zugelassen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsräume zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen.

## 6.6 Versorgungsanlagen

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

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um  $\pm 0,25$  m von der OK RFB des Erdgeschosses abweichen.

## 8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

---

8.1 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten und Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

8.2 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, ist nicht zulässig. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte heimische Arten, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

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.

## 9.2 Private Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Pro private Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der Pflanzliste (Pkt. E 1) zu pflanzen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet.

## 10 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

## 11 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Rat der Gemeinde Oberndorf hat am 06.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- b. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" in der Fassung vom 06.06.2016 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- c. Die Gemeinde Oberndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.08.2016 den Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I" in der Fassung vom 08.08.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

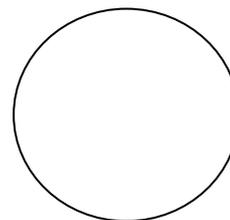
d. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Hubert Eberle  
Erster Bürgermeister

e. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Oberndorf Mitte I" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I" mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Oberndorf Mitte I" nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Oberndorf, den .....

.....  
Hubert Eberle  
Erster Bürgermeister



Siegel

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 50 89 378 0  
Fax: 0821 / 50 89 378 52  
Mail: info@opla-augsburg.de  
I-net: www.opla-d.de

.....  
Dipl. Ing. Werner Dehm  
Architekt, Stadtplaner SRL, BYAK

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### E 1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

Bei Neupflanzungen von Laub- und Obstbäumen sowie Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

#### Bäume I. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - Quercus robur         | (Stieleiche)  |
| - Tilia cordata         | (Winterlinde) |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn)  |
| - Acer pseudoplatanus   | (Bergahorn)   |

#### Bäume II. Wuchsklasse

Mindestgröße: Hochstamm

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| - Acer campestre   | (Feldahorn)       |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche)       |
| - Sorbus aria      | (Echte Mehlbeere) |

#### Obstbäume

Mindestgröße: Hoch- oder Halbstamm

- |                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| - Prunus avium, in Sorten     | (Kirschbaum) |
| - Malus domestica, in Sorten  | (Apfelbaum)  |
| - Pyrus communis, in Sorten   | (Birnenbaum) |
| - Prunus domestica, in Sorten | (Zwetschge)  |
| - Juglans regia, in Sorten    | (Walnuss)    |

### E 2 Niederschlagswasserbehandlung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Oberndorf (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

#### Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsemp-

fehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### **E 3 Hinweise zum Grundwasser**

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hin.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### **E 4 Bodendenkmäler**

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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

#### Hinweis auf Art. 7.1 DSchG

Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.

2 Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

### **E 5 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. 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.