
Gemeinde Unterdießen



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN

Dornstetten „Am Lech“

für den Bereich westlich und östlich der Triebgasse


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.09.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektdatei:
16021_MS

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, Grenzabstände	6
4.	Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7
5.	Stellplätze	7
6.	Gestaltungsfestsetzungen	7
7.	Geländeänderungen	8
8.	Entwässerung, Versickerung	8
9.	Bodenschutz und Grünordnung	9
10.	Ausgleichsmaßnahmen	10
11.	Inkrafttreten	11
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	12
2.	Niederschlagswasser	13
3.	Denkmalschutz	14
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
5.	Versiegelung	15
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Wirkung des Vorhabens	15
7.	Hinweise zur Wasserwirtschaft	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Unterdießen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

Bebauungsplan Dornstetten „Am Lech“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dornstetten „Am Lech“ der Gemeinde Unterdießen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A1) Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 15.09.2020
- A2) Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 2.500 in der Fassung vom 15.09.2020
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.09.2020

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 15.09.2020
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 15.09.2020
- H) Anlagen:
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Dornstetten „Am Lech“ Gemeinde Unterdießen, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 22.07.2016 mit Nachträgen vom 30.11.2016 und Planänderung vom 29.09.2017, Aktualisierung 14.3.2019, Vollständige Überarbeitung 31.1.2020
 - FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) und Dokumentation des Bebauungsplanes Dornstetten „Am Lech“ Gemeinde Unterdießen, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 28.07.2016, aktualisiert 31.1.2020
 - Hydraulische Untersuchung, Wassertiefen des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ – Istzustand, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee, 19.02.2018
 - Durchführung von Versickerungsversuchen, Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, 09.05.2017

- BV Am Lech Dornstetten - Durchführung von Versickerungsversuchen, Erläuterungen zum Gutachten vom 09.05.2017, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee, 25.10.2018
- Hydrogeologische Auswirkungen des Baugebietes Dornstetten „Am Lech“ auf benachbarte Fischteiche, Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee, 06.06.2017
- Hydrogeologische Auswirkungen des BV auf benachbarte Fischteiche, hier: ergänzte Stellungnahme (Erstversion vom 06.06.2017), Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee, 30.11.2018
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Gegenstand: Erhaltungswürdigkeit von 10 Bäumen auf dem Grundstück Unterdießen, Triebgasse, TreeConsult Brudi & Partner, Berengariastr. 9, 82131 Gauting, 26.07.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zur Herstellung der Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit von 10 Bäumen auf dem Grundstück Unterdießen, Triebgasse, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 17.12.2019
- Stellungnahme zu den verschiedenen Verkehrsszenarien zur Verkehrslärmbelastung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung " LA19-032-K-20190215.docx" in der Fassung vom 14.02.2019

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl

Der in der Planzeichnung im WA festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

GRZ: max. 0,3

Die maximal zulässige GRZ im WA darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die in der Planzeichnung im WA festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen einschließlich der Anzahl an Vollgeschossen sind als Höchstgrenze zulässig.

TYP 1

Geschosse:	I+D (II)
Wandhöhe	max. 4,50 m
Gesamthöhe	max. 8,0 m

TYP 2

Geschosse:	II
Wandhöhe	max. 6,0 m
Gesamthöhe	max. 9,0 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit von I+D (II) muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Bei Gebäuden mit der Geschossigkeit von II darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,30 m über der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Sparren. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die Gesamthöhe.

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

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

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN

- 4.1** Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2** Im WA sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig.

5. STELLPLÄTZE

Die Satzung über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Unterdießen in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 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 dem rot-, braun-, oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.3 Dachformen, Dachneigungen

Im WA sind bei Hauptgebäuden ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer (vom First bis zur Traufe ohne Abknickung) und versetzte Pulldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung ab 30°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First muss 1,0 m und vom Ortgang oder von der Außenwand 1,5 m betragen.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,20 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Sockel sind für die Einfriedungen nicht zugelassen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Einfriedungen sind mit 0,1 m Durchschlupf für Kleintiere auszuführen. Stabgitter und Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern und/oder Hecken zu hinterpflanzen.

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche 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.

Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen zulässig; diese dürfen +/- 0,3 m von der OK RFB EG abweichen.

8. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

8.1 Das innerhalb des Baugebietes anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor Ort auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets über geeignete Sicker- bzw. Rückhaltemaßnahmen zu versickern.

8.2 Vor Errichtung einer Sicker- bzw. Rückhaltemaßnahme ist maßnahmenbezogen eine detailliertere Untersuchung hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit zur Niederschlagswasserversickerung vorzunehmen.

8.3 Werden bauliche Anlagen mit Unterkellerung errichtet, sind die Unterkellerungen wasserundurchlässig herzustellen. Aufgrund der hohen Wasserstände sind in das Erdreich einbindende Bauteile nach DIN 18533-1:2017-07 Wassereinwirkungsklasse W 2.1- E gegen mäßige Einwirkung von drückendem Wasser (≤ 3 m Eintauchtiefe) abzudichten.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Hinweis: Die Rodung der Gehölzstrukturen gemäß Planzeichnung erfolgte bereits innerhalb.

9.1 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf den privaten Grünflächen im nördlichen und südlichen Bereich sind gemäß der Planzeichnung und gemäß der Artenliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand hat mindestens 10 m zu betragen. Zier- und Formgehölze werden hierauf nicht angerechnet. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Zudem ist gemäß der Artenliste (Pkt. E1) eine lineare Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen.

Gehölzbestand im Osten des Plangebietes

In den Gehölzbestand im Osten (zeichnerische Festsetzung „Gehölzstrukturen zu erhalten“) darf nicht eingegriffen werden; die Gehölze dürfen nicht gerodet, abgeschnitten oder anderweitig beeinträchtigt werden. Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Weitere Maßnahmen sind ebenfalls ausnahmsweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Private Grundstücksflächen

Pro private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum I. Ordnung gemäß der Planzeichnung und der Artenliste (Pkt. E1) zum öffentlichen Straßenverkehrsraum zu pflanzen. Der Standort des Baumes kann verschoben werden, solange er dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugeordnet ist.

Pro private Grundstücksfläche ist zudem ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm, regionaltypische Sorten) gemäß der

Artenliste (Pkt. E1) zu pflanzen. Die Pflanzung auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) ist hierfür anrechenbar.

Pflegemaßnahmen

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

9.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

- Gehölzverluste sind auf das Nötigste zu reduzieren und ggf. zu kompensieren.
- Erhaltung des kartierten Biotops „Heckenstücke bei und nördl. Dornstetten“ (ID 8031-0008) und Aufnahme landschaftspflegerischer Maßnahmen: Entfernung durchgeschossener Bäume mit Ausnahme landschaftsprägender Altbäume und größerer Eichen, Ausweitung der Wiesenbereiche und deren Pflege, teilweises auf Stocksetzen der Hecke.
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze (Bäume, Waldrand, Hecken-Biotop) während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun nach DIN 18920.
- Um Tötungen zu vermeiden, sind die Rodungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (also in der Zeit zwischen 1. September und 28. Februar).
- Falls bei den Rodungen Nistkästen angetroffen werden, müssen diese umgehängt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Um eine versehentliche Tötung von Reptilien und Amphibien durch die Bauarbeiten zu vermeiden, muss das Baugebiet im zeitigen Frühjahr vor Beginn der Arbeiten und für die Dauer der Arbeiten mit einem Amphibienzaun umgeben werden. Das untere Ende des Zauns sollte eingegraben werden.
- Für Höhlenbrüter: Aufhängen von 8 Nistkästen unterschiedlicher Bauart an Bäumen des nahen Umfeldes des Vorhabens: 2 für Feldsperling vom Typ Doppelloch, 1 für große Meisen, 2 für kleine Meisen, 1 für den Star, 1 für Baumläufer, 1 Halbhöhle.

10. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 3.973 m² bereitzustellen.

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff durch die ermöglichte Bebauung sowie der zu rodenden Gehölzstruktur (Faktor 1:1) zusammen.

Der Ausgleich erfolgt auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Denklingen auf Teilflächen der Flurnummer 1207, Gemarkung Denklingen mit einer für das Ökokonto anrechenbaren Größe von 3.973 m².

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

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

11. INKRAFTTRETEN

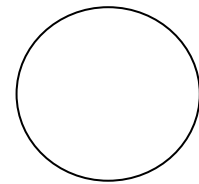
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Unterdießen, den

.....

Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister



Siegel

E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

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

Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 18/20

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 16/18

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume

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

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

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Gewönl. Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewönl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Gewönl. Liguster)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gewönl. Schneeball)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 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 wurde geprüft (siehe hierzu Anlage „Durchführung von Versickerungsversuchen, Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee, 09.05.2017“).

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

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

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

2.3 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Hofstellen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen

entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

3. DENKMALSCHUTZ

Hinweise für die Flurnummern 19 und 21/6 (Gemarkung Dornstetten, Gemeinde Unterdießen)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bodendenkmal „D-1-8031-0138: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Gangwolf in Dornstetten“ und wegen seiner besonders siedlungsgünstigen Lage auf dem überschwemmungssicheren Hochufer des Lechs muss bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden.

Auf den Flurstücken 19 und 21/6 bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG. Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweise für den restlichen Geltungsbereich

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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 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.

4.2 Bodenbelastungen

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABu-DIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 LrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsmaßnahmen nach § 10 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. VERSIEGELUNG

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG: WIRKUNG DES VORHABENS

Barrierewirkungen/Zerschneidung (siehe Pkt. 3.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Dornstetten „Am Lech“ Gemeinde Unterdießen,

Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 22.07.2016, mit Nachträgen vom 30.11.2016, Planänderung vom 29.9.2017, Aktualisierung 14.3.2019, Vollständige Überarbeitung 31.1.2020)

Die bedeutsamste anlagenbedingte Barrierewirkung für Vogelarten ist die Gefahr, sich an Glasfronten von Gebäuden totzufliegen (Kollisionsrisiko). Dies ist vor allem während des Vogelzugs zu beobachten. Diese Gefahr ist bei der Planung von Glasfronten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

7. HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Es ist von dem Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim zuständigen Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfiehlt die geplanten Gebäude und Anlagen hochwasserangepasst zu erstellen.

Bei den Baumaßnahmen ist verstärkt darauf zu achten, dass keine schädigenden Stoffe in den Boden oder das Grundwasser gelangen.

Hinweise des Gutachtens „BV Am Lech Dornstetten – Durchführung von Versickerungsversuchen - Erläuterungen zum Gutachten vom 09.05.2017“ vom 25.10.2018, Dr. Blasy – Dr. Øverland. Eching am Ammersee

Da bei Herstellung einer Unterkellerung der Grundwasserspiegel angeschnitten wird, ist für jedes Bauwerk separat eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Hierfür ist eine Aufstauberechnung zu erstellen, mit der eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts und benachbarter Bauwerke durch den Neubau behördlich geprüft wird. Entsprechende Auflagen durch die Fachbehörde sind mit einer Tektur der Genehmigungsplanung umzusetzen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes vermutlich unzulässig bzw. bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.