

# Satzung

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan

## **"BP Nr. 15, Söldnerfeld West"**

**Gemarkung Dinkelscherben**, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung mit Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung**.

### Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 24.06.2025, redaktionell geändert 22.07.2025.

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Günther Thielemann, Dinkelscherben, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 24.06.2025, redaktionell geändert 22.07.2025, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

(1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den mit WA1 bis WA6 bezeichneten Gebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude

2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zugelassen sind folgende weitere Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin können ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, die Nr. 2 bis 5. Dies sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## (2) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In dem mit MI bezeichneten Gebiet sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig die Nr.:

1. Wohnnutzung (im Erdgeschoss unzulässig),
2. Geschäfts- und Büronutzung (nur im Erdgeschoss zulässig),
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nur im Erdgeschoss zulässig),
4. Sonstige Gewerbebetriebe (nur im Erdgeschoss zulässig)

Für das Mischgebiet MI wird eine geschossweise vertikale Gliederung zur Sicherung des Planungszieles Mischgebiet festgesetzt, mit Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschossbereich und Wohnnutzung im Obergeschossbereich.

Nicht zugelassen sind die Nr. 5 bis 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO, dies sind:

5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Weiterhin nicht zugelassen ist die Ausnahme für Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

2.3 Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3b BayBO, sind aus städtebaulichen Gründen (Eingriffsminimierung) wegen der weithin einsehbaren Hang- und Kuppenlage, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).

### **3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	<b>WA1</b>	<b>WA2</b>	<b>WA3</b>	<b>WA4</b>	<b>WA5</b>	<b>WA6</b>	<b>MI</b>
<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	0,40	0,40	0,40	0,40	0,35	0,40	0,60
<b>Geschossflächenzahl GFZ</b>	1,20	1,20	1,20	1,20	0,80	1,00	1,20
<b>max. zul. Traufhöhe</b> Hauptgebäude TH <sub>max</sub> <sup>1)</sup> für SD, WD u. ZD	6,50 m	6,00m	8,50 m	5,90 m	4,75m	5,90m	6,50 m
<b>max. zul. Gebäudehöhe</b> Hauptgebäude H <sub>max</sub> <sup>2)</sup> für SD, WD u. ZD für FD, H <sub>maxFD</sub> <sup>3)</sup>	10,75 m	9,50m	10,50m <sup>2)</sup> 10,50m <sup>3)</sup>	8,70 m	8,00m	8,70m	9,50 m

SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zelt Dach, FD = Flachdach

- <sup>1)</sup> **TH<sub>max</sub>**: max. zul. Traufhöhe = Schnittpunkt Außenseite traufseitige Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf RFB EG.
- <sup>2)</sup> **H<sub>max</sub>**: max. zul. Gebäudehöhe = OK First Hauptbaukörper, bezogen auf RFB EG. Bei Zelt dächern gilt die Zelt dachspitze als First.
- <sup>3)</sup> **H<sub>maxFD</sub>**: max. zul. Geb.höhe FD = Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Attikaaufkantung Flachdach, bezogen auf RFB EG.

3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

#### Hauptbaukörper:

##### Teilgebiete WA 1, WA 2 und MI:

Max. RFB EG + 0,30 m über OK südlich angrenzender Erschließungsstraße A, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, am gebäudezugewandten Fahrbahnrand der Erschließungsstraße A.

##### Teilgebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6:

Max. RFB EG +0,50 m über OK vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers.

#### Garagen und Nebengebäude:

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Schnittpunkthöhe traufseitig, zwischen OK-RFB-Garage und der verlängerten Linie Außenwand mit Schnittpunkt OK- Dachhaut 3,60 m. Bzgl. der Höhe von Grenzgaragen gilt das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung.

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)  
EG = Erdgeschoss  
RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

#### Ausnahmen:

Die Regelungen zur max. zul. Traufhöhe in WA 1 bis WA 6 und MI gelten nicht für Quergiebel und Zwerchiegel sowie für Gebäuderücksprünge die der Gebäudelänge untergeordnet sind (Rücksprünge bis max. 1/3 der Gebäudelänge).

#### **4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind auch Reihenhäuser zugelassen. In den Teilgebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im MI gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von mindestens 5,5 m vorhanden sein. Offene Carports sind mit einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Unter "offenen Carports" sind reine Stellplatzüberdachungen zu verstehen, die straßenseitig vollständig offen sind und an den Seitenflächen und der Stirnseite keine Wände, Verkleidungen oder Sichtblenden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Fertigfußboden des Carports haben. Es sind auch keine Rankgitter/-hilfen oder entsprechende Rankgewächse in diesen Zwischenräumen zulässig.

4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der südlichen Ortsrandeingrünung. Hier ist eine Überschreitung der Baugrenze mit Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist in jedem Falle ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Darüber hinaus gelten die Regelungen der Ziff. 4.2.

Für Grenzgaragen gilt das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung.

#### **5. Gestaltung der Gebäude**

5.1 WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und MI:

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 24° bis 42°. Zu den Walmdachformen zählen auch Zelt-/Pyramidendächer.

#### WA 3:

In dem für eine Bebauung mit höherer Wohnraumdichte vorgesehenen Teilgebiet WA 3 sind Satteldach und Walmdach, Dachneigung 16° - 42° zugelassen, sowie auch die Ausführung mit Flachdach. Die max. zulässige Dachneigung für Flachdächer beträgt 8°.

5.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen oder Anbauten für Haustechnik, Abstell-/Lagerraum sowie Carports bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind im WA 1, WA 2 und MI außer mit Satteldach auch mit Flachdach oder Pultdach zugelassen. Die hierbei

zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 24° bis 42°, bei Pultdächern max. 26° und bei Flachdächern 8°.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und identischer Dachform auszuführen.

- 5.3 Der Hauptfirst ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen. Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Doppelpfeil eingetragene Ausrichtung der längeren Gebäudeseite bei Hauptgebäuden ist einzuhalten.
- 5.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer/ gleich 35° zulässig. Sie sind als stehende Gauben (mit Giebel), Walmdachgauben, Schleppgauben oder als Spitzgauben zulässig. Sie sind je Haus (= Einzelhaus, Doppelhaus, Reihnhaus) über alle Elemente einheitlich auszuführen. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite darf je Hauslänge max. 2/3 des Längenmaßes des Hauses nicht überschreiten. Dies gilt auch für Doppelhaushälften und die einzelnen Elemente von Reihenhäusern.
- 5.5 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 betragen.
- 5.6 Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Zugelassen sind nur rötliche bis rotbraune sowie graue bis grauschwarze Farbtöne. Dem Hauptgebäude untergeordnete Wintergärten dürfen auch mit Glasdach versehen werden.
- Doppel- und Reihenhäuser sind über die gesamte Länge mit derselben Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der Doppel-/Reihenhäuser ist in Material und Farbgebung der Außenwände und Dacheindeckungen aufeinander abzustimmen.
- 5.7 Außenwände sind verputzt oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Schwarze, dunkelbraune sowie auffallende stark gemusterte oder grelle, leuchtende Farbtöne wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind nicht zugelassen. Ebenso keine reinen Betonfassaden oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoffelementen oder Metall.

## **6. Solaranlagen**

- 6.1 Sonnenkollektoren auf Haupt und Nebengebäuden sind zugelassen. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen, ausgenommen im Teilgebiet WA 3, bei Bauausführung mit dort zulässigem Flachdach. Die max. zulässige Neigung der Aufständigung wird auf 30° begrenzt und die max. zulässige Höhe der OK-Sonnenkollektoren über OK Dachhaut Flachdach auf 0,75 m. Die Sonnenkollektoren sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortgang, Traufe bzw. First zu errichten.

Nicht zugelassen sind aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, gebäudeunabhängige Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudeaußenwänden. Auch verfahrensfreie Anlagen im Sinne der BayBO § 57 Abs. 1, Nr. 3a sind nicht zugelassen. Als Balkonkraftwerke bezeichnete Steckersolargeräte

sind an in die Gebäudefassade integrierte und mit dem Gebäude baulich fest verbundenen Balkonen zugelassen.

## **7. Stellplätze**

- 7.1 Es wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Es gilt die Satzung des Marktes Dinkelscherben über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung, in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils geltenden Fassung.

## **8. Grundstücksentwässerung**

- 8.1 Die Flächenversiegelung in den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und im Mischgebiet MI ist auf ein Minimum zu begrenzen. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Pflaster mit durchlässiger Fuge (2-5 mm), Dränpflaster u. ä. Zusätzliche befestigte Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Splitt, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Dränpflaster u. dgl.).

Drainagen und Entwässerungseinrichtungen zum Schutz vor Grund- oder Schichtwasser dürfen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

- 8.2 Zur Begrenzung der Belastungen im nachfolgenden bestehenden Entwässerungssystem des Marktes Dinkelscherben, ist unverschmutztes Oberflächenwasser vor Einleitung in den öffentlichen Kanal dezentral in den Grundstücken durch Einbau geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten. Notwendige Flächen für die Errichtung von Retentionsanlagen sind auch ohne eigene Flächenausweisung auf den Grundstücken vorzuhalten. Die Festlegung des max. zulässigen Drosselabflusses pro Grundstück erfolgt durch die Gemeinde, abgestimmt auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems, im Rahmen der technischen Erschließungsplanung für das Baugebiet. Die Bemessung des Rückhaltevolumens der Retentionsanlagen ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist für jedes Baugrundstück mit dem Bauantrag rechnerisch nachzuweisen.

Auf die nachstehend zu den textlichen Festsetzungen in den "Ergänzenden Hinweisen" angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

- 8.3 Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück obliegt jedem Grundstückseigentümer selbst. Das anfallende Wasser darf hierbei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann.
- 8.4 Versickerungs-/Retentionsanlagen dürfen nicht im Bereich der Grundstücks-/Ortsrandeingrünungsflächen errichtet werden.

## **9. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten**

- 9.1 Großflächige Geländeänderungen in Form von Geländeabtrag oder Geländeauffüllungen zur Profilierung des Gartens sind nicht zugelassen.

Es sind nur nachfolgend beschriebene Geländeänderungen zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Bauwerksbereich, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und direkt damit verbundener befestigter Terrassenflächen erforderlich sind. Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetrepten Natursteinmauern mit max. 0,75 m Höhe pro Abtreppe.

Ausnahmsweise können im Bereich von Einschnittslagen in Grundstücks-/Garagenzufahrten Stützwände aus Beton oder Betonfertigteilen mit Höhen größer als 1,00 m zugelassen werden, soweit sie topographisch erforderlich sind. Die Oberkante der Stützwände darf maximal 0,30 m über natürliche Geländeoberkante reichen.

Wallartige Aufschüttungen zur Grundstückseinfassung, sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über umgebendem Gelände (bergseitig gemessen) zugelassen, bei einer max. Kronenbreite von 0,60 m und einer Böschungsneigung nicht flacher als 1 : 1,35. Hierbei ist zu beachten, dass anströmendes Oberflächenwasser nicht entlang des Wallfußes auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

- 9.2 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Zur Erhaltung der tierökologischen Durchgängigkeit ist an den Grundstücksgrenzen die Errichtung von Mauern oder Einfriedungen mit Sockelmauern nicht zugelassen, ausgenommen entlang der Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zur Grundstücksabgrenzung Sockelmauern oder Einfasssteine mit einem Überstand von max. + 0,25 m über OK-Fahrbahn zugelassen.

Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzupflanzen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Zaunanlagen entlang der Südgrenze bzw. innerhalb der 6,5 m breiten südlichen Ortsrandeingrünung sind zur Wahrung des Ortsbildes nur als vorgepflanzte innenliegende Maschendrahtzäune zulässig. Die Vorpflanzung ist mindestens 2.0 m breit als 1-reihige Hecke auszuführen.

Die Zaunhöhe wird einschließlich Sockelmauer auf max. 1,10 m Höhe über Geländeoberkante bzw. entlang von Straßen und Wegen über angrenzende OK Außenkante Straße/ Gehweg begrenzt.

- 9.3 Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, z. B. für Amphibien, sind Entwässerungsabläufe, Kellerschächte u. dergleichen mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

- 9.4 Alle Flächen die nicht überbaut werden oder als Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplätze dienen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Gestaltung als Kies- oder Schottergärten/ -flächen sowie als Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

## **10. Sichtdreiecke**

10.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke in der Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2027 dürfen neue Hochbauten, Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.

## **11. Immissionsschutz**

### **11.1 Verkehrslärm**

Zur Minderung der gesamten Verkehrslärmimmissionen aus Straße und Schiene, die die zutreffenden Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte überschreiten, ist an der Westseite des Baugebietes eine mindestens 3 Meter hohe aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzeinrichtung (Wand/Wall) vorzusehen. Die Lärmschutzeinrichtung ist gemäß ZTV L<sub>SW</sub> 22, Tabelle B1 beidseitig „hochabsorbierend“ (Absorptionsgruppe A3) auszuführen. Die in Anlage 4.7 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9037.1/2025-RK vom 04.04.2025 aufgeführten Bezugspunkte zu Lage und Höhe der Lärmschutzwand sind einzuhalten. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i. S. v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel  $\geq 66$  dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5 (WA-Gebiet) bzw. Anlage 7 (MI-Gebiet) der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9037.1/2025-RK vom 04.04.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten

Baukörper innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind. Im Einzelnen sind dies innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächenumrandung im allgemeinen Wohngebiet (WA):

- Westfassaden der Parzellen 2, 7, 13, 20, 21 und 26 sowie bei anderer Baukörperstellung ggfls. 27
- Südfassade der Parzelle 26 und ggfls. bei anderer Baukörperstellung Parzelle 27

Im Mischgebiet (MI):

- Nord-, Süd- und Westfassade der Parzelle 1

### 11.2 Nahwärmeheizzentrale

Bei Realisierung einer Nahwärmeheizzentrale im Baugebiet ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ein Schallschutznachweis zu führen, wobei nachzuweisen ist, dass die Immissionsrichtwerte entsprechend der Nr. 6.1 der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den nächsten relevanten Bebauungen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Eine Untersuchung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.

## 12 Grünordnung

### 12.1 Ortsrand- und Grundstückseingrünung

Zur Herstellung der in der Planzeichnung dargestellten Grundstücks- und Ortsrandeingrünung sind zwingend, spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Hauses, die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher zu pflanzen, Qualitäten und Sorten wie nachstehend unter 12.2 sowie 12.3 und 12.4 aufgeführt. Die Anzahl der gepflanzten Bäume wird auf die jeweilige Verpflichtung für das Gesamtgrundstück angerechnet.

Schnitt- und Formhecken sind nicht zugelassen.

Die südliche und östliche Ortsrandeingrünung ist mit der Baugebietserschließung als qualifizierte und einheitlich gestaltete Eingrünung durch den Erschließungsträger bereits vorab herzustellen und dann mit der Maßgabe des Erhaltes, der Pflege, des Unterhaltes und bei Ausfall auch des Ersatzes einzelner Gehölze als Grundstücksbestandteil an die künftigen Grundstücksbesitzer weiterzuverkaufen.

In Absprache mit der UNB wird das Plangebiet hinsichtlich der Ortsrandbegrünung wie folgt betrachtet: Die Grundstücke am östlichen Rand und am südlichen Rand des Plangebietes erfüllen ihr Pflanzgebot durch die Anlage mehrreihiger Hecken wie nachstehend beschrieben.

#### Pflanzgebot am östlichen und südlichen Rand des B-Planes

Die Grundstücke am **östlichen Rand** (Nr. 32, 33, 34, 35, 36) sind durch eine zweireihige, und die am **südlichen Rand** (Nr. 27, 28, 29, 30, 31) durch eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke, mit einem Baumanteil lt. Plandarstellung sowie einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

Für die Ortsrandbegrünung dürfen lediglich heimische Bäume und Sträucher der oben genannten Pflanzlisten (12.2, 12.3 u. 12.4) verwendet werden. Die Hecken müssen

aus mindestens 5 Straucharten bestehen. Die durchgehenden Baum- und Strauchhecken sind auf mindestens 90 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen.

Für alle anderen Grundstücke, welche innerhalb des B-Plangebietes liegen, gelten die folgenden Festsetzungen:

## 12.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

### Pflanzgebot im Inneren des Bebauungsplanes

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße pro Baugrundstück Laub- und Obstbäume heimischer Sorten und Sträucher, Arten und Qualitäten gemäß Ziff. 12.2, 12.3 und 12.4 der Satzung, wie folgt zu pflanzen:

- |   |   |
|---|---|
| - Grundstücke bis 500 m <sup>2</sup> :                    | 1 Baum, 5 Sträucher   |
| - Grundstücke bis 700 m <sup>2</sup> :                    | 2 Bäume, 5 Sträucher  |
| - Grundstücke 700 m <sup>2</sup> bis 950 m <sup>2</sup> : | 3 Bäume, 10 Sträucher   |
| - Grundstücke größer 950 m <sup>2</sup> :                 | jeweils ein weiterer Baum und 4 Sträucher pro angefangene 300 m <sup>2</sup> zusätzlicher Grundstücksfläche |

Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m<sup>2</sup>. In der Planzeichnung lagemäßig als "zu pflanzende Bäume" festgesetzte Baumpflanzungen werden auf das vorstehende Mindestpflanzgebot angerechnet.

### Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze – außer Eibe - oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 12.4 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hochbauten und befestigten Flächen herzustellen.

## 12.3 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 12.2 zugelassen

Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

- |                  |   |              |
|------------------|---|--------------|
| Acer campestre   | - | Feldahorn    |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche    |
| Prunus avium     | - | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche    |
| Sorbus aria      | - | Mehlbeere    |

Sowie Obstbäume der Arten Apfel, Mostbirne, Walnuss, Zwetschge

Qualität : Hochstamm auf Sämlingsunterlage für Pflanzungen zum Ortsrand lt. Punkt 7. in der Plandarstellung

12.4 Pflanzungen im Innern des B-Planes (nicht jedoch die Ortsrandgrundstücke im Osten und Süden) sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten). Diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 12.3 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,50 x 1,50 m Pflanzabstand

Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Hechtrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

## 12.5 Ausgleichsflächen

Lage und Größe der Ausgleichsflächen A1 bis A3 sind aus der Planzeichnung Teil A) zu entnehmen. Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich gemäß Bilanzierung im Umweltbericht beträgt **14.380 m<sup>2</sup>** (Faktor 0,5 gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von den bestehenden Ökokontoflächen Fl. Nr. 350, Gkg. Goldbach (Ldkrs. Günzburg) und Fl. Nr. 552, Gkg. Zusmarshausen (Ldkrs. Augsburg) sowie Entwicklung der privaten Fläche Fl. Nr. 783, Gkg. Kemnat (Ldkrs. Günzburg), als Ausgleichsfläche.

Die dauerhafte dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme Fl. Nr. 783 ist durch entsprechenden Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zugunsten des Marktes Dinkelscherben im Grundbuch festzuschreiben. Die Fläche ist nach der Herstellung durch den Markt Dinkelscherben zum Eintrag ins Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Das fachliche Konzept wurde mit der UNB am LRA GZ abgestimmt. Die Errichtung waldbaulicher Anlagen sowie sonstiger Einrichtungen und baulicher Anlagen wie z. B. Holzlagerflächen, Wildacker u. dgl. sind nicht zugelassen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Gemeinde zu kontrollieren und zu überwachen.

**Fläche A1 gem. Plandarstellung:** Ökokonto Fa. Kranzfelder

- Lage Fl. Nr. 350, Gkg .Goldbach: noch verfügbare Teilfläche **5.136 m<sup>2</sup>**

Entwicklungsziele nach BayKompV: G 211, mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland und B 112, mesophile Gebüsche mit B 312 Einzelbäume.

Maßnahmen, sofern dadurch das Entwicklungsziel G 211 zu erreichen ist:

- Extensivierung der Fläche durch Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- 2-malige Mahd im Jahr mit Entsorgung des Mähgutes
- Frühester Schnittzeitpunkt 15.06. d. J.
- Nach vorheriger Absprache mit der UNB ist auch eine extensive Beweidung der Fläche alternativ möglich
- Entwicklung von Brachesäumen auf 10 % der Fläche, jährlich wechselnd, Lage vorwiegend an den besonnten Gehölzrändern
- Erhalt und Pflege der Gehölzbestände, insbesondere der Bäume  
Heckengehölze wie Hasel u.a. können abschnittsweise verjüngt werden (Zeitraum alle 15- 20 Jahre); durch das auf den Stock setzen.

**Fläche A 2 gem. Plandarstellung:** Eigentümer Fa. Kranzfelder

- Lage Fl. Nr. 783, Gkg. Kemnat:

Gesamtfläche 7.500 m<sup>2</sup>, abzüglich einer Fläche von 460 m<sup>2</sup> (Kompensationsfläche für Entfernung Feldgehölz) ergibt sich eine verfügbare Fläche von 7.040 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist bereits hochwertig, eine Aufwertung um 1 Stufe ist daher nicht möglich. Nach Rücksprache mit der UNB am LRA GZ wird eine Aufwertungsstufe von 0,7 angesetzt.

- anrechenbare Ausgleichsfläche:  $7.040 \times 0,7 =$  **4.928 m<sup>2</sup>**

Entwicklungsziele nach BayKompV: G 211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland und B 112 Mesophile Gebüsche mit B 312 Einzelbäume

Maßnahmen:

- Extensivierung der Fläche durch Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- 2-malige Mahd im Jahr mit Entsorgung des Mähgutes
- Frühester Schnittzeitpunkt 15.06. d.J.
- Entwicklung von Brachesäumen auf 10 % der Fläche, jährlich wechselnd, Lage vorwiegend an den besonnten Gehölzrändern
- Erhalt und Pflege der Gehölzbestände, insbesondere der Bäume  
Heckengehölze wie Hasel u.a. können abschnittsweise verjüngt werden (Zeitraum alle 15- 20 Jahre); durch das auf den Stock setzen.

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Kalenderjahres nach Erschließung des Baugebietes nachzuweisen.

Statt einer Mahd kann in Fl. Nr. 783, Gkg. Kemnat, vorbehaltlich der Zustimmung durch die UNB, LRA Günzburg, grundsätzlich auch eine extensive Beweidung der Fläche erfolgen (Absprache mit der UNB und ggf. Vorlage eines Beweidungskonzept erforderlich).

**Fläche A3 gem. Plandarstellung:** Ökokonto Fa. Kranzfelder

- Lage Fl. Nr. 552 Gmkg. Zusmarshausen: daraus angesetzt **4.316 m<sup>2</sup>**

Entwicklungsziele auf der Fläche nach BayKompV sind:  
G 211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland  
B 112 Mesophile Gebüsche und B 41 Streuobstbestände.

Maßnahmen:

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind auf den Planungen und den Meldebögen (LfU) im Detail beschrieben und als Voraussetzung zur Anerkennung als Ökokontofläche festgelegt.

---

**Summe Ausgleichsflächen A1 + A2 + A3** **14.380 m<sup>2</sup>**

**12.5 Gehölzrodungen**

Eine Beseitigung von Gehölzbestand darf gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Sofern der Gehölzbestand Schäden in Form von Baumhöhlen, Spalten, Risse oder abstehender Rinde aufweist, ist für die Beseitigung des Gehölzbestandes eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Schwaben zu beantragen.

**13 Inkrafttreten des BP**

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

**Ausgefertigt, Markt Dinkelscherben, den .....**

.....  
**(Edgar Kalb, 1. Bürgermeister)**

**(Siegel)**

# Ergänzende Hinweise

## 1. Immissionsschutz

### Landwirtschaft:

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind soweit ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

### Luftwärmepumpen:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln 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 DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen) wird hingewiesen.

Innerhalb der Flächen für die Orts- und Grundstückseingrünung ist die Errichtung von Wärmepumpenanlagen nicht zugelassen.

### Verkehrslärm:

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A 5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten "**maßgeblichen Außenlärmpegel**" überschritten sind.

Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 9037.1/2025-RK vom 04.04.2025 an den Plangebäuden aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen ((Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Situierung der Freibereiche auf

schallabgewandten Gebäudeseiten kann dem entgegengewirkt werden. **Durch die Einhaltung der Orientierungswerte zur Tagzeit sind im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Erdgeschosse die Außenbereiche bereits ausreichend geschützt.**

Eine Überschreitung der "maßgeblichen Außenlärmpegel" ( $\geq 61$  dB(A)) tritt nur vereinzelt im an folgenden Gebäuden auf, wobei mit Ausnahme an der Westfassade von Hs. 20 mit 65 dB(A) und Hs. 26 mit 63 dB(A) gerade der Grenzwert von 61 dB(A) erreicht wird:

- **WA 1**, Hs. 02, Westfassade, 2. OG            61 dB (A)
- **WA 6**, Hs. 13, Westfassade, 1. OG            61 dB(A)
- **WA 5**, Hs. 20, Westfassade, 1. OG            65 dB(A)
- **WA 5**, Hs. 26, Westfassade, 1. OG            63 dB(A)
- **WA 5**, Hs. 26, Südfassade, 1. OG            61 dB(A)

In dem ohne aktive Schallschutzmaßnahmen ausgewiesenen Mischgebiet, Parzelle 1, treten Überschreitungen des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $\geq 61$  dB(A)) mit Ausnahme an der Ostfassade an allen sonstigen Gebäudeseiten auf. Bei künftiger Nutzung als Heizzentrale im Rahmen eines Nahwärmekonzeptes werden i. d. R. keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei anderweitiger Nutzung als Mischgebietsfläche sind in Abhängigkeit der Nutzung entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Verwaltung während der Geschäftszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einsicht ist mit Terminvereinbarung unter Telefon 08292/202-60 oder "bauamt@dinkelscherben.de" möglich. Die Unterlagen sind ebenfalls auf der Homepage des Marktes "www.dinkelscherben.info" unter Bauleitplanung abgelegt.

Weiterhin sind die betreffenden DIN-Vorschriften auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

## **2. Baugrund, Grundwasserstand**

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Gutachten erstellt. Unter einer ca. 0,20 m – 0,30 m dicken Mutterbodenschicht wurden bis in ca. 3,00 m teils auch 4,00 m Tiefe (Schürfentiefe) nur gering tragfähige, wasserempfindliche, bindige Decklehme angetroffen, die als unterschiedlich schwach sandige bis auch sandige Schluffe von überwiegend weicher bis teilweiser auch halbfester Konsistenz einzustufen waren. In 2 Schürfen wurden unterhalb ca. 3,0 m Tiefe auch weiche schluffige Tertiärsande aufgeschlossen.

Die unter der Mutterbodenschicht in allen Schürfen angetroffenen bindigen Schluffböden sind als nahezu wasserundurchlässig einzustufen und können als Stauer wirken. Die in Schurf 1 und 2 ab i. M. ca. 3,00 m Tiefe aufgeschlossenen stark schluffigen Tertiärsande sind als gering wasserundurchlässig einzustufen. Die Errichtung von Sickeranlagen ist damit kaum möglich.

Grundwasser wurde zum Untersuchungszeitpunkt bis zur Endschürftiefe von i. M. ca. 4,0 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen.

Die Baugrundverhältnisse erfordern besondere Sorgfalt bei der Gründung. Auf das bei der Gemeinde vorliegende und der Begründung zum BP als Anlage beigefügte Baugrundgutachten wird verwiesen. Zur Planung der Bebauung wird die Erstellung eines auf das Bauvorhaben bezogenen Bodengutachtens empfohlen.

#### Folgende Hinweise sind zu beachten:

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten.

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.“

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

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“

### **3. Niederschlagswasser**

#### 3.1 Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)
- ◆ ATV-Arbeitsblatt A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen
- ◆ ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

#### 3.2 Dachbegrünung

Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird für Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) eine Begrünung der Dachflächen empfohlen, z. B. durch Aufbringen einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht und Bepflanzung mit Gräsern und Wildkräutern.

#### 3.3 Freihalten von Fließwegen

Die Fließwege des Oberflächenwasserabflusses sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

#### 3.4 Elementarschadenversicherung

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

## **4. Brandschutz**

- 4.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- 4.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
- 4.3. 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.
- 4.4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
- 4.5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.
- 4.6. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

## **5. Denkmalschutz**

### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0 E-Mail: [DST\\_Thiehaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thiehaupten@blfd.bayern.de)) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Günzburg.

■ ■ ■