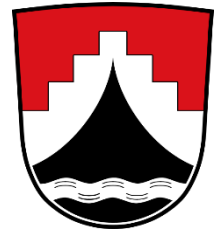


---

# GEMEINDE OBERGRIESBACH



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 22 „Straßmair Allee“ im OT Zahling

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Obergriesbach

Fassung vom 18.04.2023

---

# 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21061  
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Inhalt des Bebauungsplans .....	4
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 5 Anforderungen An Wohngebäude .....	6
§ 6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	6
§ 7 Ver- und Entsorgung .....	7
§ 8 Grünordnung .....	7
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz .....	8
§ 10 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	8
§ 11 Ausgleichsmaßnahmen .....	8
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
§ 13 Inkrafttreten .....	10
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>11</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	11
2. Niederschlagswasser .....	12
3. Immissionsschutz .....	13
4. Wärmepumpen-Systeme .....	13
5. Denkmalschutz .....	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	14
7. Überwachung .....	15
8. Bußgeldvorschrift .....	15
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>16</b>

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obergriesbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

## Bebauungsplan Nr. 22

### „Straßmair Allee“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Straßmair Allee“ gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_.

Der südliche Teil (siehe Abgrenzung Planzeichnung) des MDW wird als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) und der nördliche Teil (siehe Abgrenzung Planzeichnung) als einfacher Bebauungsplan (30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.04.2023 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.04.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 18.04.2023
- Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein Baugrundstück in Zahling (Modern Testing Services (Germany) GmbH) vom 06.08.2018
- Abwasserbeseitigung Zahling, Mischwasserbehandlungsanlage RÜ Zahling; Landschaftspflegerischer Begleitplan Schaffung von Rückhaltevolumen M 1:250 (Planungsbüro Ecker 01.02.2023)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die folgenden Festsetzungen von § 2 bis § 14, ausgenommen § 2 Abs. 2, gelten für den qualifizierten Bebauungsplan. Für den einfachen Bebauungsplan gilt ausschließlich § 2 Abs. 2.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Qualifizierter Bebauungsplan

##### **Dörfliches Wohngebiet (MDW<sub>1</sub>)**

*gem. § 5a BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung mit MDW<sub>1</sub> gekennzeichnete Bereich wird als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - b) Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Nicht zulässig sind:
  - a) Anlagen für örtliche Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - c) Gartenbaubetriebe,
  - d) Tankstellen.

(2) Einfacher Bebauungsplan

**Dörfliches Wohngebiet (MDW<sub>2</sub>)**

*gem. § 5a BauNVO*

Für den räumlichen Umgriff des in der Planzeichnung umgrenzten einfachen Bebauungsplanes wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

---

**§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

*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.*

Der maximal zulässige Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wandaußenkante mit Oberkante Dachhaut.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe darf mit der Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OK FFB EG) um max. 30 cm unter- bzw. überschritten werden.

(3) Vollgeschosse

*gem. § 20 BauNVO*

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

---

**§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

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

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern mindestens 3,0 m Abstand zum benachbarten Grundstück eingehalten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 6 BauGB*

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Obergriesbach über die abweichende Tiefe der Abstandsflächen in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Abstandsflächensatzung).

---

## § 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

*Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

- (1) Es sind maximal zwei Wohnungen pro überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Es ist eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

---

## § 6 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Obergriesbach in der jeweils aktuellen Fassung.
- (2) PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä. zu befestigen.
- (3) Zwischen Garagen oder Carports und Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

## § 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalte- teiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Mischwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

## § 8 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

(1) Private Grünflächen – nicht überbaubare Grundstücksflächen

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) Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten, wasseraufnahmefähig zu belassen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche) zu begrünen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.

(3) Baumpflanzungen

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind zwei Baumgruppen mit jeweils drei Bäumen zu pflanzen

- (4) 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.

## § 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 10 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB*

- (1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dienen den Zwecken des Hochwasserschutzes bzw. des Regenrückhalts. Entsprechende bauliche Anlagen und Geländeänderungen sind zulässig.

## § 11 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 1.224 m<sup>2</sup> bereitzustellen.  
Der Ausgleich erfolgt auf Teilfläche der Fl. Nrn. 810/6, 810/7, 810/8 und 810/9 innerhalb des Planbereiches.
- (2) Entwicklungsziele und Herstellungsmaßnahmen, Fl.Nr. 810/6 (Gemarkung Zahling):
  - Anlegen extensiven, artenreichen Grünlands mit Baum- und Strauchpflanzungen



- Pflanzung von mindestens 5 Laubbäumen der I. Wuchsklasse, Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang (StU) 12 – 14 cm
  - Pflanzung von mindestens 10 heimischen Sträuchern, Mindestpflanzqualität: 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
  - Erhalt der bestehenden Gehölze
  - Die Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen
  - Herstellung der nicht bepflanzten Flächen als extensives, artenreiches Grünland und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Saatgutmischung (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Kräuter 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70%
- (3) Entwicklungsmaßnahmen:
- Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
  - Die Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren 2 – 3 mal pro Jahr zu mähen, in den darauffolgenden Jahren 1 bis 2 mal pro Jahr
  - Die erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen
  - Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen
  - Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (5) Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung durchzuführen.

## § 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachformen  
Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- (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 dürfen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines max. 0,2 m hohen Sockels) über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.
2. Die Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Elemente ausgebildet werden (z.B. Gabionenwand, Betonwand, Holzwand).

**§ 13 INKRAFTTRETEN**

---

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Straßmair Allee“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

---

#### 1.1 Artenliste Laubbäume

##### Bäume I. Wuchsklasse

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm*

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Ulmus minor* Feldulme
- *Ulmus laevis* Flatterulme

##### Bäume II. Wuchsklasse

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm*

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus incana* Grau-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere
- *Salix alba* Silber-Weide

#### 1.2 Artenliste Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm*

- *Malus domestica* Kulturapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Prunus cerasus* Sauerkirsche
- *Pyrus communis* Kulturbirne
- *Prunus domestica* Kulturzwetschge

#### 1.3 Artenliste Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- *Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn

- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gew. Liguster
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Prunus spinosa* Schwarzdorn
- *Viburnum opulus* Gew. Schneeball
- *Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.*

## 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 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 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

### 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

#### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem dörflichen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

### 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](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.

---

## 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.

## 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.

## 7. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Obergriesbach überwacht gem. § 4c BauGB 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).

---

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

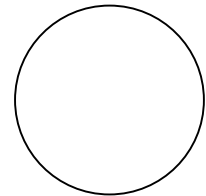
### Ausgefertigt

Gemeinde Obergriesbach

Obergriesbach, den .....

.....

Jürgen Hörmann, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

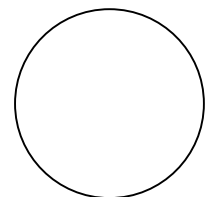
### Inkrafttreten

Gemeinde Obergriesbach

Obergriesbach, den .....

.....

Jürgen Hörmann, 1. Bürgermeister



(Siegel)