

Satzung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitenbrunn

"Meilenäcker II" Entwurf

in der Fassung vom 21.07.2020



Gemeinde Breitenbrunn
Kirchstr. 1 in 87739 Breitenbrunn

Erstellt durch:

Anja Ruhdorfer
Landschaftsarchitektin
Am Griesbichl 6
82541 Münsing

Münsing, 13.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Rechtsgrundlagen.....	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
4.	Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	3
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	4
6.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
7.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	4
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4
10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	4
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
12.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, §1 Abs. 4 BauNVO).....	6
13.	Pflanzgebote und Pflanzehaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	7
14.	Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO	8
C.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO).....	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	8
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).....	8
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	8
D.	Hinweise	9
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	9
2.	Altlasten	9
3.	Nutzung von Regenwasser.....	9
4.	Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser	10
5.	Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser infolge von Starkniederschlägen	10
6.	Pflanzungen	10
7.	Duldung von Immissionen.....	11

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Höchstzahl von 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb darf nicht überschritten werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (H) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Für untergeordnete technische Bauteile (wie z.B. Kamine) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen.

6.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen zur Ableitung des unverschmutzten Niederschlagwassers zulässig.

7. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtdreieck

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. An der Ausfahrt auf die Kirchhaslacher Straße ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke von 0,80 m bis 2,50 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten.

7.2 Anbauverbotszone (Art. 23, 24 BayStrG)

In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Staatsstraße eingetragen, diese ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche und private Straßenverkehrsflächen dargestellt.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m von der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen. Dabei dürfen zur offenen Landschaft hin keine Stützmauern und -wände errichtet werden.

11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

11.2 Wasserhaushalt

Unverschmutztes Oberflächenwasser und Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Entwässerung des auf Gewerbegrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf Nachbargrundstücke oder in öffentliche Flächen ist unzulässig.

Flächen und Vorrichtungen für die Versickerung sind im Baugesuch darzustellen.

Anfallendes Schmutzwasser ist dem bestehenden, in der St2017 verlaufenden Schmutzwasserkanal zuzuführen.

11.3 Altlasten

Die im vorliegenden baugrund- und altlastenspezifischen Sachverständigengutachten des Geotechnischen Büros Udo Bosch, Markt Rettenbach vom 08.10.2014 enthaltenen bodenschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Vorgaben sind ausdrücklich zu beachten.

Sämtliche im Rahmen der Bauvorhaben durchzuführenden Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (z.B. Erstellen von Tiefgaragen, Kellergeschossen, Straßen-/ Parkflächenunterbauten, Versorgungs-/Entwässerungsleitungen etc.) sind grundsätzlich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades oder der festgestellten Abfallzusammensetzung eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material vorrangig einer Wiederaufbereitung (z.B. zugelassene Bodenreinigungsanlage) zuzuführen. Kann das Material weder verwertet noch aufbereitet werden, so ist es ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Bei der Beprobung von Aushubmaterial im Hinblick auf eine abfallwirtschaftliche Einstufung (Deklarationsanalyse) sind die Vorgaben der LAGA PN 98 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen – Stand Dezember 2001“ sowie der ergänzenden Deponie – Info 3 des LfU „Hinweise zur erforderlichen Probenanzahl nach PN 98 bei Haufwerken – Stand April 2015“ ausdrücklich zu beachten. Darüber hinaus sind die Regelungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt“ mit Stand November 2017 anzuwenden.

Eine evtl. Wiederverwertung von belastetem Bodenaushubmaterial vor Ort ist grundsätzlich im Vorfeld mit dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

Im Bereich der Aushubsohlen ist eine Beweissicherung hinsichtlich auffüllungstypischer Schadstoffbelastungen anhand von Mischprobenuntersuchungen durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist nachzuweisen, dass erhebliche Emissionen soweit abgewehrt und saniert wurden, dass dauerhaft keine Gefahren für das Grundwasser entstehen (vgl. § 44 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG).

Die Erd-/Aushubarbeiten einschl. Verwertung / Entsorgung von verunreinigtem Bodenaushubmaterial sind jeweils in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Ab-

schlussbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung des jeweiligen Bauvorhabens dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.

Im Bereich verbleibender anthropogener Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht gezielt über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen u.dgl. in das Grundwasser eingeleitet werden, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann.

11.4 **Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Entwicklung von extensivem Grünland

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnr. 517 der Gemarkung Bedernau mit einem Umfang von 8.812 qm. Die Maßnahmenfläche ist im Bestand als intensives Grünland (Fettwiese) genutzt.

Künftig wird die Fläche extensiv bewirtschaftet. Ziel ist es ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland vom Typ Flachlandmähwiese zu entwickeln.

Die Entwicklung/Pflege erfolgt durch:

- Anlage von 3 m breiten Blühstreifen auf ca. 30 % der Grünlandfläche mit geeignetem Regio-Saatgut des LPV-Unterallgäu in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde,
- es findet keine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden statt,
- die Fläche wird ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni gemäht,
- das Mahdgut wird abtransportiert.

Die Ausgleichsfläche (Flurnr. 517, Gemarkung Bedernau) befindet sich im privaten Eigentum. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (inkl. dauerhafte Pflege) liegt in der Verantwortung des Eigentümers. Es können keine Ansprüche an die Gemeinde Breitenbrunn gestellt werden.

12. **IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, §1 Abs. 4 BauNVO)

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	LEK,T in dB(A)/m ²	LEK,N in dB(A)/m ²
GE 1	53	38
GE 2	59	44
GE 3	62	47

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der östlich benachbarten Wohnbebauung (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten LEK der jeweiligen kontingentierten Gewerbegebiets-Teilfläche.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen. Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.

13. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

13.1 Pflanzgebot

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste

Bäume

<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

pfg 1

Im Norden ist als Abgrenzung des Gebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Fläche für das Anpflanzen von **Sträuchern** festgesetzt. Eine formgeschnittene Hecke ist nicht zulässig. Es sind einheimischen, standortgerechte Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

Qualität der Sträucher: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m.

pfg 2

Als Abgrenzung des Gewerbegebiets zum Baugebiet sind in dem gekennzeichneten Bereich flächenhafte, höhengestufte Gehölzpflanzungen mit eingestreuten Bäumen herzustellen. Formgeschnittene Hecken sowie Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig. Es sind einheimischen, standortgerechte Arten der Pflanzenliste zu pflanzen.

Qualität Strauch: Str., 2 xv., 60 – 100, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Qualität Baum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 – 14

14. GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN NACH ART. 58 BAYBO

Die Anwendung von Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

Im GE 1 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 48° zulässig.

Im GE 2 und GE 3 sind nur Satteldächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 35° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Anbauverbotszone (Art. 23, 24 BauStrG) sind Anlagen der Außenwerbung generell unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, müssen schnell erfassbar und blendfrei gestaltet sein und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Sie dürfen die Größe von 2 x 3m nicht überschreiten.

3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

An der Ausfahrt auf die Kirchhaslacher Straße ist der Bereich innerhalb der Sichtdreiecke von 0,80 m bis 2,50 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten. Des Weiteren sind die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten zu berücksichtigen.

3.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

D. HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. ALTLASTEN

Im Plangebiet befindet sich eine Altauffüllung ungeklärter Herkunft. Die Gemeinde Breitenbrunn hat eine Untersuchung der Auffüllung hinsichtlich der Belastungssituation in Auftrag gegeben. Der Bericht des geotechnischen Büros Udo Bosch vom 27. Mai 2014 kann bei der Gemeinde Breitenbrunn eingesehen werden.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Soweit bautechnisch vertretbar ist daher kein Rückbau der Auffüllung zwingend erforderlich. Aushubmaterial, das im Rahmen der Bauarbeiten möglicherweise anfällt, muss auf einer Deponie der Deponieklasse DK0 entsorgt werden. Bei Aushubarbeiten muss die Menge und die Lage der im Untergrund verbleibenden Auffüllung dokumentiert werden.

In den bis in eine Tiefe von 2m unter Gelände anstehenden Auffüllflächen kann aus Gründen des Grundwasserschutzes keine Versickerungsanlage erstellt werden. In den darunter anstehenden Oberen Süßwassermolasse ist die Erstellung von Versickerungsanlagen noch möglich.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn auf der Grundlage einer durchzuführenden Massenbilanzierung ein verbindliches Verwertungs-/ Entsorgungskonzept für die auszuhebenden Auffüllungen der Altablagerung erarbeiten zu lassen und den Fachbehörden zur Prüfung vorzulegen.

3. NUTZUNG VON REGENWASSER

Die Gemeinde Breitenbrunn ermöglicht die Nutzung von Regenwasser auf den Baugrundstücken. Durch die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers, beispielsweise als Brauchwasser, verringert sich das zu bewirtschaftende Wasser von den Baugrundstücken. Hiermit wird ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur Entlastung der ge-

meindlichen Infrastruktur geleistet. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist zu beantragen.

4. VERSICKERUNG VON UNBELASTETEM NIEDERSCHLAGSWASSER

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird dringend empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der 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 M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B: Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge / Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche

5. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER INFOLGE VON STARKNIEDERSCHLÄGEN

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

6. PFLANZUNGEN

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

7. DULDUNG VON IMMISSIONEN

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungen unvermeidlich. Es kann zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets kommen, diese sind zu dulden.

Gleiches gilt für Lärm- und Geruchsbelästigungen, welche durch die südlich angrenzende St2017 entstehen. Bauherren können gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmschutz geltend machen.