

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 28

### „AM SÄGEWERK“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baar-West“

München, 02.09.2014  
geändert am 19.05.2015  
geändert am 15.09.2015

#### Planung:

Eberhard von Angerer Dipl.-Ing. Architekt  
Regierungsbaumeister  
Lohensteinstr. 22  
81241 München

T.:089-561602 | F.:089-561658  
mail@vonangerer.de  
www.vonangerer.de

#### Grünordnung:

Max Bauer  
Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth

T. : 08123 – 23 63 | F. : 08123 – 49 41  
info@labauer.de  
www.labauer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht
- Teil E - Gutachten:  
- Schalltechnische Untersuchung  
- Entwässerungskonzept mit Bodengutachten  
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Verkehrsgeräusche  
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

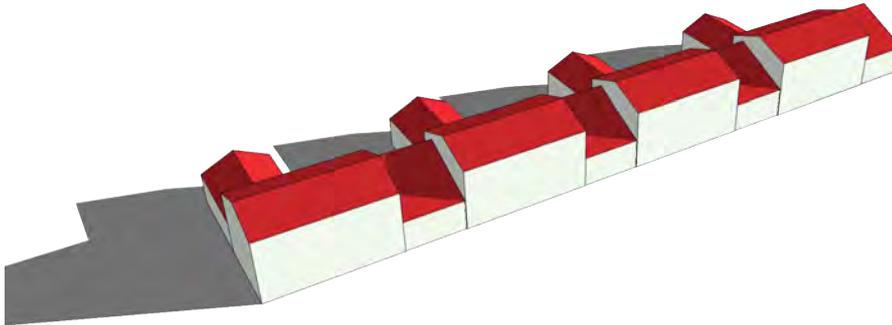
- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze.
- (2) Die festgesetzte Grundfläche darf von Flächen für Dachüberstände, Terrassen und Balkone überschritten werden.
- (3) Die festgesetzte Grundfläche darf für Flächen gem. § 2 Abs. 2 und für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl
- |          |          |
|----------|----------|
| von 0,80 | im WA 1  |
| von 0,55 | im WA 2  |
| von 0,62 | im WA 3  |
| von 0,67 | im WA 4. |
- (4) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.  
An den Nordseiten der Grundstücke des Baugebietes WA 1 ist im Bereich der Baulinie gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO eine Abstandsfläche nicht erforderlich

### § 3 Haustypen

Haustyp 1, Volumenmodell o.M.



#### (1) Haustyp 1, Kettenhaus, WA 1

max. zulässige Grundfläche: 140 qm  
max. zulässige Geschossfläche: 240 qm  
max. 1 Wohneinheit

##### Hauptbaukörper:

II Vollgeschosse

max. zulässige Wandhöhe: 6,00 m  
max. zulässige Firsthöhe: 7,70 m  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 18 – 22°  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

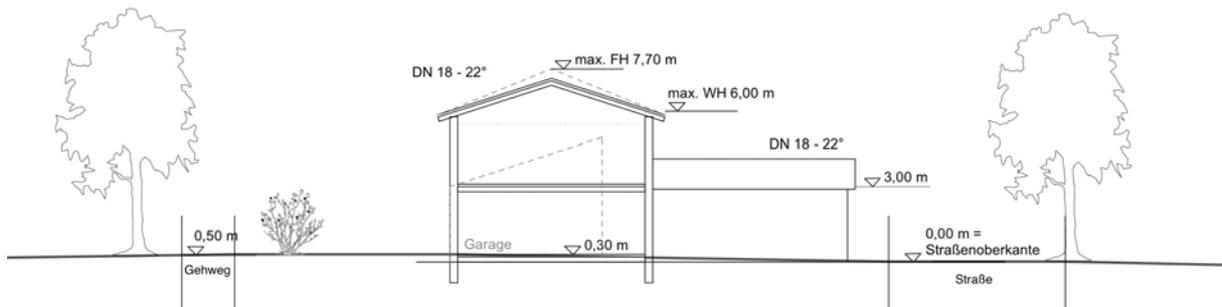
##### Nebenukörper:

I Vollgeschoss

max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 18 – 22°  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### Garagen:

mind. erforderliche Wandhöhe: 2,80 m  
max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m  
max. zulässige Firsthöhe: 5,40 m  
Dachform: Pultdach  
Dachneigung: 18 – 22°



Schemaschnitt o.M.



Schemagrundriss o.M.

(2) Haustyp 2, Einfamilienhaus, WA 2

max. zulässige Grundfläche: 130 qm  
 max. zulässige Geschossfläche: 260 qm  
 max. 2 Wohneinheiten

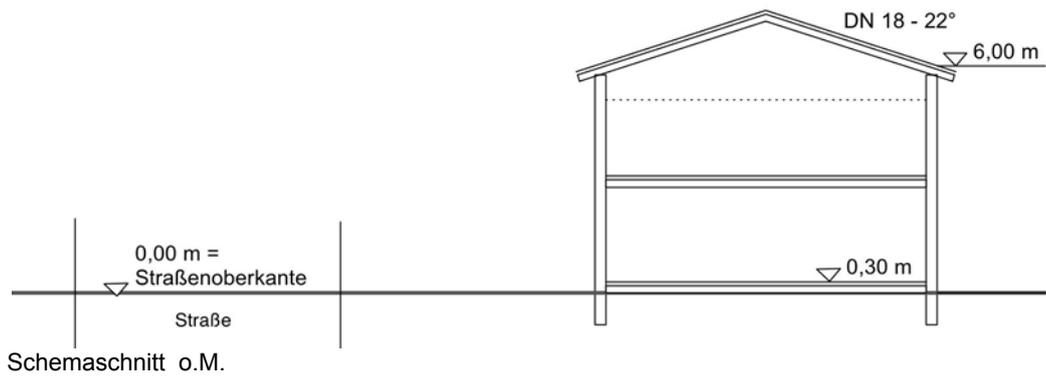
Hauptbaukörper:

II Vollgeschosse

max. zulässige Wandhöhe: 6,00 m  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 18 – 22°  
 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen:

max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m  
 Dachform: extensiv begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer  
 max. zulässige Dachneigung: 22°



(3) Haustyp 3, Doppelhaus, WA 3

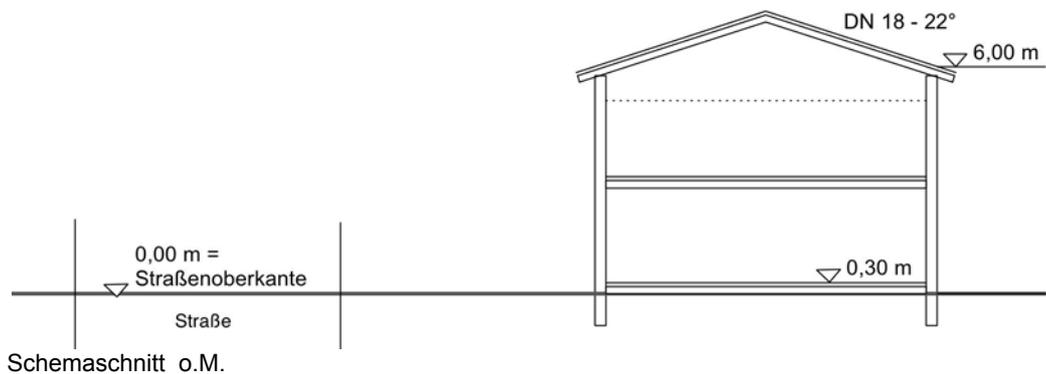
max. zulässige Grundfläche: 160 qm  
 max. zulässige Geschossfläche: 320 qm  
 max. 2 Wohneinheiten entspricht max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

Hauptbaukörper:

II Vollgeschoss  
 max. zulässige Wandhöhe: 6,00 m  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 18 – 22°  
 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Garagen:

max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m  
 Dachform: extensiv begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer  
 max. zulässige Dachneigung: 22°



(4) Haustyp 4, Geschosswohnungsbau, WA 4

max. zulässige Grundfläche: 240 qm  
 max. zulässige Geschossfläche: 720 qm  
 max. 6 Wohneinheiten

### Hauptbaukörper:

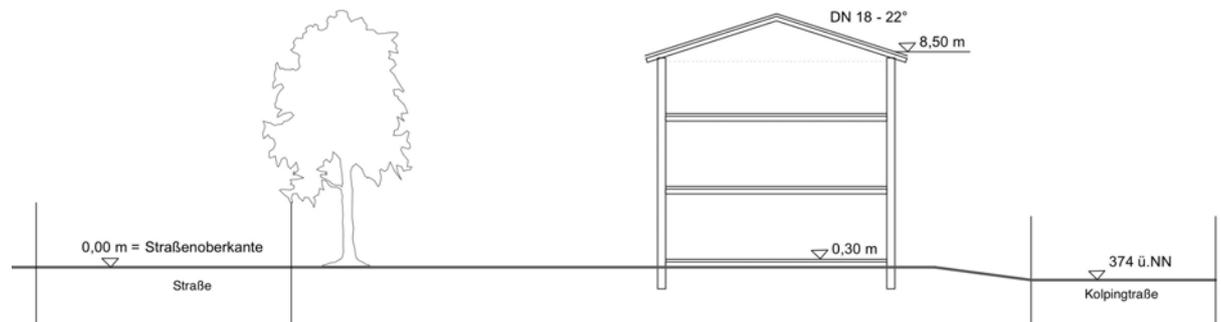
III Vollgeschoss

max. zulässige Wandhöhe: 8,50 m

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 18 – 22°

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.



Schemaschnitt o.M.

- (3) Die angegebenen Werte für die Wandhöhe und die Firsthöhe (gemessen von der Oberkante Straße im Bereich der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze.
- (4) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit max. 30 cm über Oberkante Straße im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt.
- (5) Bei Satteldächern muss der First über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (6) Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Entlang der Straßen muss eine durchlaufende Wandhöhe eingehalten werden.

## **§ 4 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

- (1) WA 1, 2 und 3:

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind unzulässig.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen zulässig.

- (2) WA 4:

Tiefgaragen sind in den überbaubaren und den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen.

Garagen sind unzulässig.

Gemeinschaftsstellplätze sind nur in den besonders festgesetzten Flächen zulässig.

- (3) Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 5 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung**

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf dem Gebäude derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen.

## **§ 6 Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind als Metallzäune in der Materialfarbe grau verzinkt oder als Holzstaketenzäune zulässig.
- (2) Die Höhe des Zauns darf max. 1,00 m betragen. Durchgehende Sockel- bzw. Sockelmauern sind unzulässig. Eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ist zu gewährleisten.

## **§ 7 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

## **§ 8 Grünordnung**

- (1) Die Ansaatbereiche der öffentlichen Grünflächen sind maximal 3x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- (2) Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum lokaltypischer Sorten (Qualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18) zu pflanzen.
- (3) Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind – soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze genutzt werden – gärtnerisch zu gestalten.
- (4) Die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, ist unzulässig.
- (5) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- (6) Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind zu 80 % heimische, standortgerechte Gehölze folgender Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20</u>
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche

Tilia cordata	Winter-Linde
<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten	
<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

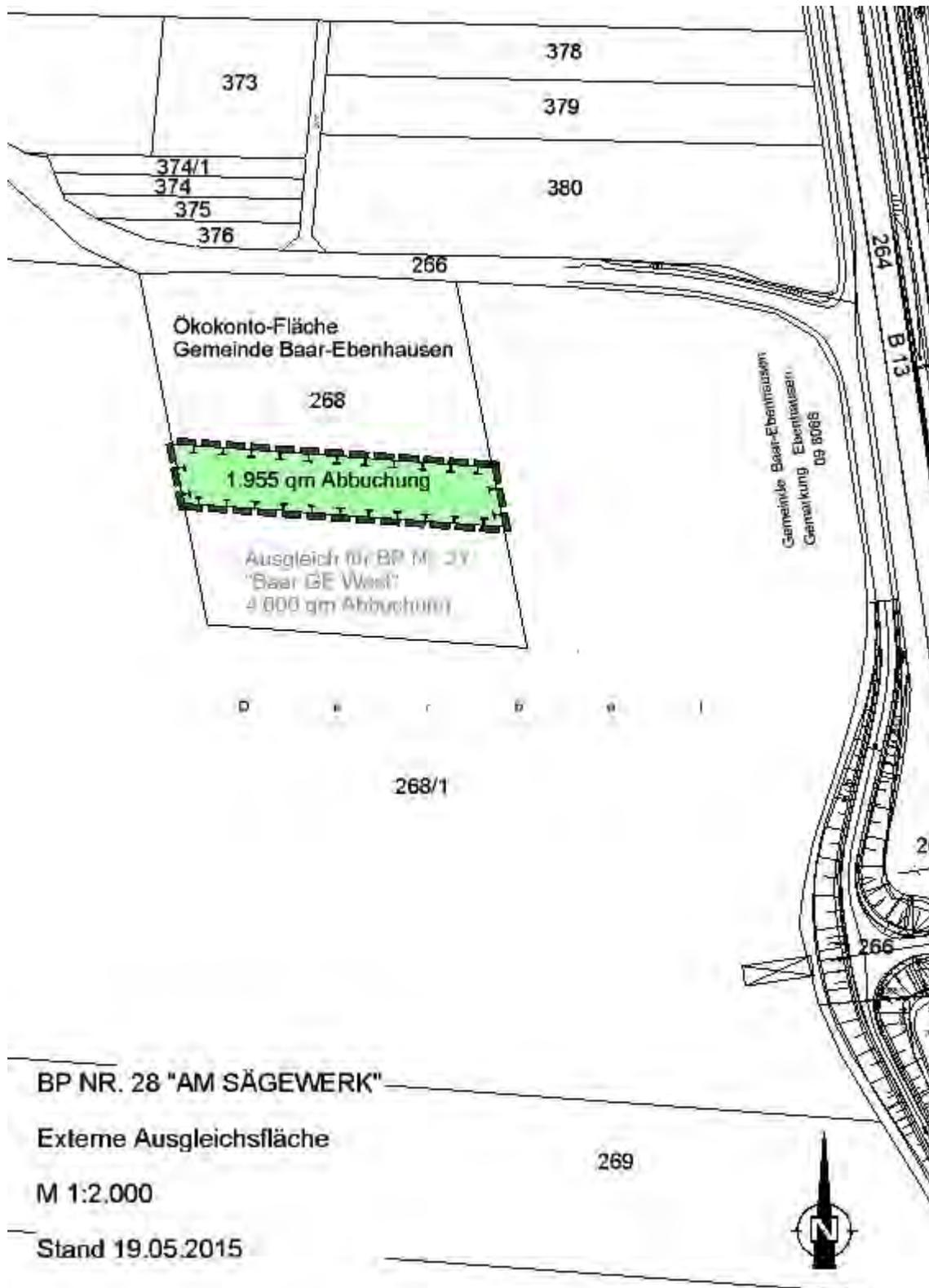
## § 9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- (1) Die Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen darf nur außerhalb der Brutzeiten der Heckenbrüter von Ende September bis Ende Februar erfolgen und ist auf das für die Baumaßnahmen unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (CEF-Maßnahme).
- (2) Die erforderlichen Bodenarbeiten, v.a. die Beseitigung der vorhandenen, noch intakten Gleisschotter innerhalb der Bauparzellen sind im April oder zwischen Ende August bis Mitte September (außerhalb der Winterruhe- bzw. Fortpflanzungszeit der Zauneidechse) durchzuführen (CEF-Maßnahme).
- (3) Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche sind als potentielle Restlebensräume der Eidechse während der Erschließungs- und Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

Zusätzlich sind in Abstimmung mit der UNB auf diesen bis Ende März Kleinstrukturen wie z.B. Stein- und Sandschüttungen oder Totholz als Sonnplätze, Versteck- und Eiablagemöglichkeit sowie als Winterquartier anzulegen.

- (4) Für ein laufendes Monitoring zur Überprüfung der CEF-Maßnahmen während der Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB eine ökologische Bauleitung durchzuführen.
- (5) Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 1.955 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 268 Gmkg. Ebenhausen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

(6) Lageplan Ausgleichsfläche Ökokonto



## § 10 Beläge

- (1) Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.
- (2) Öffentliche Fuß- und Radwege abseits von Straßen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

## § 11 Niederschlagswasser

- (1) Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich, so dass unverschmutztes Niederschlagswasser über die bestehende Kanalisation im Mischsystem ohne Rückhalte- bzw. Drosseleinrichtungen zu entwässern ist.

## § 12 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung 4254.3/2014 des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.12.2014, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- (1) Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation ist im Westen des Baugebietes im „WA 1“ eine Kettenhausbebauung vorgesehen.
- (2) Im WA 1 dürfen an den bahnungsgewandten Nord- und Westseiten keine für die Belüftung notwendigen Fenster von im Sinne der DIN 4109/11-1989 schützenswerten Räumen errichtet werden. Wo auch mit Berücksichtigung der Grundrissplanung in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, ist der Schallschutz durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen (z.B. Schallschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Wintergarten, verglaste Balkone oder vergleichbares). Der Nachweis ist im bauaufsichtlichem Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu führen.
- (3) Mit der Bebauung „WA 2 – WA 4“ darf erst begonnen werden, wenn die Abschirmung „WA 1“ zumindest im Rohbau fertig gestellt ist. Die Garagen dürfen im „WA 1“ eine Wandhöhe von 2,8 Meter nicht unterschreiten.
- (4) Im „WA 2 - WA 4“ ist sicherzustellen, dass zur Belüftung notwendige Fenster von schützenswerten Räumen auf die Verkehrslärmabgewandten Seiten errichtet werden, soweit möglich, an Fassaden mit einer Unterschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1, bzw. an den Fassaden bis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11-1989 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist.
- (5) Die Gebäude sind dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109/11-1989 zuzuordnen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719/08-1987) vorzusehen. Lüfter sind grundsätzlich an allen Fassadenseiten mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV/06-1990 für im Sinne der DIN 4109/11-1989 schützenswerten Räume erforderlich, sofern keine Raumbelüftung

über Fenster an einer vom Verkehrslärm unbelasteten Seite (s. Anlage 1) möglich ist. Die Schalldämmlüfter müssen dabei mindestens das Schalldämm-Maß der Fenster erreichen.

- (6) Um die bestehenden Gewerbebetriebe nicht in Ihrer Nutzung einzuschränken, ist südlich des Plangebietes, auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 eine aktive Schallschutzmaßnahme in Lage und Höhe nach Anlage 1.6 zu errichten. Die aktive Schallschutzmaßnahme muss zum Zeitpunkt der Aufnahme von Wohnnutzungen im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27 fertig gestellt sein. Zusätzlich dürfen im Ober/Dachgeschoss (II) an der Südseite des „Haus 07“ bis „Haus 09“ keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109/11-1989 schützenswerten Räume situiert werden.

## **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

### **Barrierefreiheit**

Wohnungen im Geschößwohnungsbau sollen barrierefrei errichtet werden.

### **Bestehender Kanal**

Bei Baumaßnahmen im Bereich des vorhandenen Kanals sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Beiderseits des Kanals ist im Abstand von je 2,5 m eine Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern zu unterlassen.

### **Grünordnung**

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Zu Leitungen der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

### **Bodenschutz, Altlasten**

Die Gemeinde hat ein Entwässerungskonzept durch die Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH, vom 31.03.201 incl. Bodengutachten vom synlab Umweltinstitut, In-

golstadt, vom 11.03.2015, erstellen lassen. Dies ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich sind gem. Bodengutachten

- auf FINr. 514 Untergrundverunreinigungen vorhanden (FI.Nr. 514 der Gem. Baar wird im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) unter der Katasternummer 18600577 geführt.),
- auf FINr. 501 Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,5 m vorhanden,
- auf FI.Nr. 214/58 um RKS 7 mit Auffüllungen zu rechnen ist, über deren Belastung nichts bekannt ist.

Der Gefahrenverdacht hinsichtlich des Vorliegens einer Altlast bzw. schädlicher Bodenveränderung wurde ausgeräumt, abfallrechtliche Belange sind jedoch zu berücksichtigen.

Bei Abgrabungen z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Bodenabtragungen sind durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird ein Aushub der Auffüllungen empfohlen.

Sämtliche beim Rückbau von Gebäuden und Anlagen anfallenden Abfälle sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Für die Auffüllungsbereiche und bei Antreffen von Auffüllungshorizonten auch außerhalb der bisher untersuchten Bereiche wird folgende weitere Vorgehensweise empfohlen:

- Die Erdarbeiten und Aushubarbeiten in Auffüllungsbereichen sind durch einen VSU-Sachverständigen bzw. durch einen Sachverständigen mit Referenzen im Bereich Altlasten bzw. Rückbau von Verdachtsbereichen zu betreuen (=Aushubüberwachung).
- Der Aushub ist zu separieren, haufwerksweise repräsentativ zu beproben und je nach Verwertungsweg einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. Die Beprobung der Haufwerke inkl. Entsorgung/Verwertung ist durch ein geeignetes Fachbüro/Institution durchzuführen.
- Sämtliche anfallende Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).
- Abfälle bzw. Stoffe, die wassergefährdende Stoffe beinhalten oder denen wassergefährdende Stoffe anhaften und die durch Niederschlagswasser oder Benässung eluierbar sind, sind grundsätzlich in dichten Containern bzw. auf befestigten Flächen mit Entwässerung ins Schmutzwasserkanalnetz zwischen zu lagern.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ( $\geq$  den Zuordnungswerten Z2) ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern und zu untersuchen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Um eine horizontale und vertikale Abgrenzung von ggf. vorhandenen Kontaminationsbereichen zu erreichen bzw. einen Nachweis über die Schadstofffreiheit nach Aushub der aufgefüllten Bereich für die künftigen Grundstücke zu erreichen, sind aus der jeweiligen Grundstückssohle und ggf. aus jeder Flanke Proben aus dem anstehenden Boden zu entnehmen und auf spezifische Parameter zu untersuchen (Sohl- und Flankenbeprobungen). Die Beprobungen empfehlen wir, grundstücksbezogen auf jedem der künftigen Baugrundstücke durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Beweissicherung sind in den Überwachungsbericht aufzunehmen.
- Der Wiedereinbau von bis zu Z1.2-Material ist bevorzugt unter Straßen und Wegen bzw. Gebäude bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen durchzuführen. Belastetes Material darf nur in niedriger belasteten Bereichen wieder eingebaut werden, wenn es –abhängig vom Einbauort- den Vorgaben der LAGA bzw. des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“

entspricht. Fremdanteile sind vorher auszusortieren. Der Einbau von belastetem Material in Überschwemmungsgebieten bzw. Wasserschutzgebieten ist nicht möglich.

- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

- Es ist ein Bericht bzgl. der durchgeführten Aushubüberwachung inkl. Beweissicherung und Verwertung zu erstellen; dieser ist dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.

- Eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser, also im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen, darf nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden. Evtl. kontaminierte Auffüllungen bzw. Bodenhorizonte sind entsprechend den Sickerwerken vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist ggf. durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Eine Gefährdung in Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze kann ausgeschlossen werden, wenn auf den später unversiegelten Flächen unbelastetes Bodenmaterial mit einer Mächtigkeit von 0,6 m aufgebracht wird. Auf § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wird hingewiesen. Dort wird u.a. angegeben, dass bei landwirtschaftlicher Folgenutzung die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden sollen.

Für Sandkästen sollte bis in eine Tiefe von ca. 20 cm unbelasteter Sand verwendet werden.

## **Grundwasser**

Das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern und bei Öltanks eine Auftriebsicherung vorzusehen.

Bei der Ausbildung von Tiefgaragen (WA4) und anderen Bauwerken die ins Grundwasser einbinden ist dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen nachteiligen Umlenkungen oder Aufstauungen von Grundwasser kommt. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und kann beispielsweise durch den Einbau einer ausreichend bemessenen Schotterschicht unterhalb und an den Wänden der Tiefgarage, wodurch ein Umströmen sichergestellt werden kann, erreicht werden.

## **Freiflächengestaltungspläne**

Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) im Maßstab M 1:500 einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

## **Lärmschutz**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien können beim Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm, an Werktagen während der üblichen Geschäftszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden oder

sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

## **Deutsche Bahn**

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich der Bauleitplanung sind dem Kompetenzteam Baurecht der Immobilien, zur Stellungnahme vorzulegen.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandsetzung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetischer Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigenen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.