

# GEMEINDE SCHERNFELD



BEBAUUNGSPLAN SCHÖNFELD NR. 4  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNGEBIET

**„TALÄCKER“**

IM ORTSTEIL SCHÖNFELD

**SATZUNG**

Entwurf i. d. F. vom 30.03.2020

*[Hinweis: Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 12.11.2019 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## **Schöfeld Nr. 4 „Taläcker“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Schöfeld Nr. 4 „Taläcker“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 574/1 (Teilfläche), 574/2 (Teilfläche), 576 (Teilfläche), 577 (Teilfläche), 578 (Teilfläche), 579 (Teilfläche) und 579/2 (Teilfläche), Gemarkung Schöfeld, Gemeinde Schernfeld, Landkreis Eichstätt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund **1,62 ha**.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Schöfeld Nr. 4 „Taläcker“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 12.11.2019 ausgearbeitete und letztmalig am **30.03.2020** geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Schernfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Bauer, 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan Schönfeld Nr. 4 „Taläcker“

## Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### 1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

#### 1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Für **Gebäude mit Satteldach oder versetztem Pultdach** sind zwei Vollgeschosse zulässig (II, **siehe Regelbeispiele 1 bis 3 auf dem Planblatt des Bebauungsplans**).

Für **Gebäude mit talseitig freigelegtem Untergeschoss ist zusätzlich ein Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss zulässig (III = UG+EG+SG, Gebäudetyp „Hanghaus mit Staffelgeschoss“, siehe Regelbeispiel 4 im Planblatt)**.

#### 1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

### 1.7 Stellplätze

Die Anzahl der auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich der Gemeinde Schernfeld (Stellplatzsatzung) in der Fassung der 1. Änderung vom 22.08.2000.

### 1.8 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus bzw. 3 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

### 1.9 Freizuhaltende Flächen – Sichtflächen

Im Bereich der im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) zur Kreisstraße EI 16 sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

### 1.10 Lärmschutz

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in der nördlichsten Baureihe (Parzellen 1 bis 6) mit Blick auf die Kreisstraße EI 16 sind mindestens in der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der der Straße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Fahrbahn bzw. Gehweg liegen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG grundsätzlich mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen. Eine Überschreitung dieses Maßes ist jedoch in Verbindung mit der Bauweise UG+EG **bzw. UG+EG+SG** möglich (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4 auf dem Planblatt). In diesen Fällen sind die Firsthöhe und die talseitige Wandhöhe ab der OK FFB im untersten, talseitig freigelegten Geschoss zu messen (UG).

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

## 2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Bezugspunkt bei den Bauweisen EG+OG bzw. EG+DG ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (vgl. Regelbeispiele Nr. 1 und 2).

Bezugspunkt bei den Bauweisen UG+EG und **UG+EG+SG** ist die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) **bzw. für die bergseitige Wandhöhe des Staffelgeschosses die OK FFB EG** (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4).

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut **bzw. dem oberen Abschluss der Wand.**

## 2.3 Dächer

### 2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-38°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-25°
- **Flachdach/Pultdach (FD-PD), Dachneigung 0-15° (nur auf Staffelgeschossen bei „Hanghaus mit Staffelgeschoss“, vgl. Regelbeispiel Nr. 4)**

**Staffelgeschosse mit Flachdach/Pultdach müssen an der talseitigen Gebäudelängsseite um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe zurückgesetzt werden.**

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 38° zulässig.

### 2.3.2 Dacheindeckung

**Für Satteldächer und versetzte Pultdächer** sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig.

**Für Flachdächer und flach geneigte (Pult-)Dächer bis 15° sowie für** Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

### 2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

## 2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden. **Solaranlagen an den Fassaden sind nur in Verbindung mit dem Gebäudetyp „Hanghaus mit Staffelgeschoss“ zulässig (Regelbeispiel Nr. 4).**

Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

## 2.5 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten, davon maximal 0,50 m Sockelmauer.

**Gabionen sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1,20 m Höhe über OK Straße und an den übrigen Grenzen bis maximal 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig.** Ansonsten sind Mauern und Bretterverschläge als Einfriedungen unzulässig.

## 2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Einzelböschungsbzw. Mauerhöhen von 1,50 m. Bei Überschreitung dieser Höhe muss der Abstand zur nächsten Einzelböschung **bzw. -mauer** mindestens 2,00 m betragen.

Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen. Zur freien Landschaft sind nur Böschungen zulässig.

## 3 Grünordnerische Festsetzungen

### 3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

#### **Erhaltungsgebot A: Biotopkartierte Hecken und Feldgehölze**

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilflächen -001 und -002 der biotopkartierten Hecke (Biotop Nr. 7132-0042 - *Hecken und einzelne kleine Feldgehölze südlich Schönfeld*) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze unterliegen einem Erhaltungsgebot. Die Bestände sind langfristig als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Kleinflächige randliche Rückschnitte gemäß Darstellung für die Anlage der Baugebietszufahrt sowie Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten.

Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

#### **Pflanzgebot A: Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Zur Randeingrünung sind entlang der nördlichen, westlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Plandarstellung mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Auf der Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs sind zweireihig versetzt 15 Bäume in einem Abstand von ca. 10 bis 12 m zu pflanzen. Im Unterwuchs ist eine Wiese mit einem hohen Anteil Wildblumen/Kräutern anzusäen und extensiv als Blühwiese zu pflegen. Die exakten Baumstandorte können von der Plandarstellung abweichen, die Gesamtzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten.

Innerhalb der Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Ableitungsgraben für Niederschlagswasser angelegt. Der Graben ist naturnah zu gestalten. Zur Eingrünung sind locker verteilt mindestens 7 Laubbäume in einem Abstand von mind. 8 m bis max. 16 m zu pflanzen. Die Baumstandorte können in Abhängigkeit von der Grabenausformung variieren. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Auf dem Grünstreifen am südwestlichen Rand sind drei Laubbäume in einem Abstand von etwa 10 m gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Es sind jeweils groß- bis mittelkronige Bäume der Pflanzliste „Heimische Baumarten“ oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

#### **Pflanzgebot B: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Baumarten“ sowie hochstämmige Obstbäume.

#### **Pflanzgebot C: Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Am südlichen bzw. südöstlichen Geltungsbereichsrand ist auf privatem Grund eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zur Randeingrünung zu pflanzen.

Zulässig sind Arten aus den Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ und „Heimische Baumarten“ sowie hochstämmige Obstbäume. Prinzipiell können auch andere heimische Gehölzarten gepflanzt werden. Ausgeschlossen sind jedoch Fichten und fremdländische Arten wie Thuja, Bambus, etc..

### **3.2 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadel-

gehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

**Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

**Pflanzliste „Heimische Baumarten“**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - Acer campestre         | Feld-Ahorn   |
| - Acer platanoides       | Spitz-Ahorn  |
| - Acer pseudoplatanus    | Berg-Ahorn   |
| - Betula pendula         | Sand-Birke   |
| - Carpinus betulus       | Hainbuche  |
| - Fraxinus excelsior     | Gemeine Esche (in geringen Mengen entlang des Ableitungsgrabens) |
| - Prunus avium           | Vogel-Kirsche  |
| - Pyrus pyraster         | Wild-Birne   |
| - Salix caprea           | Sal-Weide  |
| - Sorbus aria            | Mehlbeere  |
| - Sorbus aucuparia       | Eberesche  |
| - Tilia cordata          | Winter-Linde   |
| - Tilia platyphyllos     | Sommer-Linde   |
| - Ulmus glabra           | Berg-Ulme  |
| - hochstämmige Obstbäume |  |

**Pflanzliste „Heimische Sträucher“**

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris  | Gewöhnliche Berberitze  |
| - Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| - Corylus avellana   | Gemeine Hasel           |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster       |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| - Ribes alpinum      | Alpen-Johannisbeere     |
| - Rosa arvensis      | Feld-Rose               |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| - Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |



### 3.3 Vermeidungsmaßnahmen

#### **Vermeidungsmaßnahme V1: Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Bau-feldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen au-ßerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

### 3.4 CEF-Maßnahmen

#### **CEF-Maßnahme M1: Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Bra- chestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache)**

Die Maßnahme liegt etwa 1,3 km nordöstlich des Geltungsbereichs und wird in die Ausgleichsmaßnahme A3 bzw. die CEF-Maßnahme M1.2 des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 8 für das Wohngebiet „Spitzelberg“ integriert (vgl. Begründung, Kapitel 6.3, Abbildung 4).

Auf Fl.-Nr. 467, Gemarkung Schönfeld ist ein zweiter etwa 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> umfas- sender optimierter Dauerbrachestreifen in Kombination mit Schwarzbrachestreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund einer optimierten Pflege wird ein 100 m langer und 10 m breiter Streifen bevorzugt. In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Flächen ist jedoch auch ein anderer Zuschnitt möglich. Der Streifen setzt sich aus einem etwa 5 m breiten Dauerbrachestreifen/Blühstreifen und einem etwa 5 m breiten Schwarzbrachestreifen zusammen. Der Dauerbrachestreifen ist mit au- tochthonem Saatgut lückig anzusäen und alle 2 Jahre ab 01. August zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Der Schwarzbrachestreifen ist jährlich Ende März/Anfang April zu pflügen und zu eggen.

Alternativ ist auch die Anlage eines Blühstreifens zulässig. Die Anlage und Pflege des Blühstreifens orientiert sich an den Aussagen des Leitfadens Rebhuhnschutz<sup>1</sup> bzw. der Anleitung zur Bewirtschaftung strukturreicher Blühstreifen<sup>2</sup>.

**Die CEF-Maßnahme ist spätestens bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten umzu- setzen.**

---

<sup>1</sup><http://www.rebhuhnschutzprojekt.de/Leitfaden%20Rebhuhnschutz%20vor%20Ihrer%20Haustuer%20November%202017%20aktualisiert.pdf>

<sup>2</sup>[https://www.ml.niedersachsen.de/download/86208/Strukturreiche\\_Bluehstreifen\\_-\\_Anleitung\\_zur\\_Bewirtschaftung.pdf](https://www.ml.niedersachsen.de/download/86208/Strukturreiche_Bluehstreifen_-_Anleitung_zur_Bewirtschaftung.pdf)

## **4 Hinweise**

### **4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

### **4.2 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.3 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

### **4.4 Zisternenwassernutzung**

Es wird empfohlen, das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

### **4.5 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### 4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

ausgefertigt:

Schörfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stefan Bauer, 1. Bürgermeister