

# MARKT WALLERSTEIN

Weinstraße 19  
86757 Wallerstein  
Lkr. Donau-Ries, Frst. Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „RUDOLF-DIESEL -STRASSE SÜD“

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 22.02.2022  
Entwurf vom 31.05.2022  
zuletzt geändert am 26.07.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise .....	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	6
8	Wasserwirtschaftliche Belange .....	7
9	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	7
9.1	Allgemein .....	7
9.2	Pflanzgebot auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen .....	8
9.3	Artenliste .....	8
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
10.1	Fl.-Nr. 666 (TF) Gemarkung Wallerstein .....	9
10.2	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	9
11	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	10
11.1	Zeitliche Terminierung des Erschließungsarbeiten .....	10
11.2	Aktive Vergrämung .....	10
11.3	CEF-Maßnahme .....	10
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>11</b>
1	Abstandsflächen .....	11
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	11
2.1	Gestaltung der Dächer .....	11
2.2	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen .....	11
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	11
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	11
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	11
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	11
5	Einfriedungen .....	12
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>13</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	13
2	Bodenschutz .....	13
3	Denkmalschutz .....	14
4	Brandschutz .....	14
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	14
5.1	Drainagen .....	14
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	14
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	15
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	15
6	Immissionen .....	15

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	16
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	16
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	16
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	16
5	Auslegung (Offenlegung).....	16
6	Satzungsbeschluss .....	16
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	17
8	In-Kraft-Treten.....	17

## **A PRÄAMBEL**

Der Markt Wallerstein erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße Süd“ als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße Süd“ i.d.F. vom **31.05.2022, zuletzt geändert am 26.07.2022** besteht aus

- A) Planzeichnung
  - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
  - Planbereich 2, Ausgleich
  - Planbereiche 3 bis 5, CEF-Maßnahme
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht
- E) Avifaunistisches Gutachten
- F) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

### **3 In-Kraft-Treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich

- des **Planbereiches 1** umfasst die Flurnummern 393 (TF), 578 (TF), 578/1 (TF), 585, 586, 587, 588 (TF), 588/1, 596 (TF) Gemarkung Wallerstein (TF = Teilfläche).
- des **Planbereiches 2** umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 666 Gemarkung Wallerstein
- des **Planbereiches 3** umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 547 Gemarkung Wallerstein
- des **Planbereiches 4** umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 246 Gemarkung Munzingen
- des **Planbereiches 5** umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 832 Gemarkung Maihingen

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)**

(1) Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig sind:

- Wohnnutzungen

(3) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

##### **3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe bei gewerblichen Bauten, darf höchstens 10 m betragen. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe 10 m traufseitig und 12 m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

### **3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden). Die Oberkante EG-RFB darf maximal 1 m über oder unter dem natürlichen Gelände liegen. Bei Hanglagen bzw. in nichtebenem Gelände ist dieser maßgebliche Punkt zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts derjenige am höchsten natürlichen Geländepunkt des Gebäudes (= bergseits).

### **4 Bauweise**

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

### **5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätzen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6 Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Im Bereich von sowohl bestehenden, als auch neu hinzukommenden Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfragen und zu beachten. Innerhalb des Schutzreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

Eine etwaige Verlegung von bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

### **7 Sichtfelder mit Maßzahlen**

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

Die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 2,30 m ist zulässig.

## 8 Wasserwirtschaftliche Belange

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Wenn eine Versickerungsfähigkeit im Baugebiet gegeben ist:

Das auf Dachflächen sowie auf nicht versickerungsfähig ausgebildeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Wenn keine Versickerungsfähigkeit im Baugebiet gegeben ist:

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

## 9 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 9.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## 9.2 Pflanzgebot auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Form von 2-reihigen Heckenabschnitten durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist von der Kommune in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

## 9.3 Artenliste

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 10.1 Fl.-Nr. 666 (TF) Gemarkung Wallerstein

Die Flurnummer 666 (TF) Gemarkung Wallerstein wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Die Ausgleichsmaßnahme dient zugleich als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) für die von der Planung betroffene Feldlerche (vgl. avifaunistisches Gutachten und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung), da die Maßnahmenkonzeption so ausgelegt ist, dass die Aufwertung der Flächen auch den Lebensraumsprüchen der betroffenen Art entspricht.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

#### Grundsätzlich

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden

#### Flächenvorbereitung

- grubbern oder fräsen des Bodens und im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen, Vorgang nach zwei Wochen wiederholen und feinkrümeliges Saatbett herstellen
- Anlage einer flachen, mähbaren Mulde (ca. 30-50cm tief) im Süden des Flurstücks (gestrichelt angedeutet im Planbereich 2) zur Schaffung feuchterer Bereiche

#### Einsaat

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

#### Pflege

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfungsschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut maximal 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

### 10.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Bauleitplanverfahrens zu beginnen. 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde). Die dingliche Sicherung der Maßnahmenfläche und der Umsetzung der Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Flurstück im Eigentum des Marktes Wallerstein befindet.

## 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### 11.1 Zeitliche Terminierung des Erschließungsarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern.

Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld bis spätestens 28.02. aktive Vergrämungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln. Vor Beginn der Arbeiten in der Fortpflanzungs- und Brutzeit hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen fachkundigen, naturschutzfachlich qualifizierten Gutachter zu erfolgen.

### 11.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung im Plangebiet zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

### 11.3 CEF-Maßnahme

Für die drei von der Planung betroffenen Feldlerchen-Reviere sind **zur Überbrückung** des Zeitraumes zwischen dem Verlust des Lebensraumes und der Anlage neuer Ausweichlebensräume Feldlerchenfenster anzulegen, da diese kurzfristig entwickelbar sind und eine gute Prognosesicherheit aufweisen.

**Die Verpflichtung für die Anlage dieser Feldlerchenfenster entfällt mit dem Zeitpunkt der Etablierung des Grünlandes auf der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 666 Gemarkung Wallerstein.**

Die Umsetzung erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 547 Gemarkung Wallerstein, 246 Gemarkung Munzungen und 832 Gemarkung Maihingen.

Die Flächen sind diesem Bbauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. In den Planbereichen 3 bis 5 „CEF-Maßnahme“ sind die Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieser Pläne.

#### **Anlage von Feldlerchenfenstern**

- es sind mindestens 12 Feldlerchenfenster in der abgegrenzten Maßnahmenfläche anzulegen. Pro Flurstück werden dabei je 4 Feldlerchenfenster angelegt.
- Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart durch Anheben der Saatmaschine für einige Meter

Folgendes ist dabei zu beachten:

- nach Möglichkeit Verzicht auf Mais-Ansaat
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- zu beachtende Abstände:
  - zu geschlossenen Ortschaften und Vertikalstrukturen mind. 100m
  - zu Straßen und Feldgehölzen mind. 50m
  - zu Wirtschaftswegen mind. 25m, besser 50m
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer**

##### Dachform:

Für Betriebsgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° und Satteldächer, asymmetrische Satteldächer (Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel) sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 30° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.  
Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.  
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2m zuzüglich Dachrinne.  
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 40cm

#### **2.2 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen**

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Diese müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

#### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen und sind ab 2m Höhe bzw. Tiefe (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen) genehmigungspflichtig.

### **3 Werbeanlagen und Beleuchtung**

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.  
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.  
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

### **4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben auf den Betriebsgeländen nachzuweisen.

## 5 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,5m Höhe und ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Mauern und Gabionen sowie anderweitig vollflächig geschlossene Einfriedungen (z.B. Metallplatten, Sichtschutzbänder im Stabgitterzaun etc.) sind als Grundstückseinfriedungen generell unzulässig.

Grundstückseinfriedungen sind in den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 3 Denkmalschutz

Südwestlich des Geltungsbereichs in etwa 135m Entfernung befindet sich das Bodendenkmal D-7-7128-0221 „Siedlung der Vorgeschichte“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen.

#### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zur 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. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in

oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

#### **5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. 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 vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich.

### **6 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Wallerstein hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **09.11.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.04.2022 im Amtsblatt Nr. 7** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Markt Wallerstein hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **22.02.2022** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **20.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **13.04.2022 im Amtsblatt Nr. 7** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Der Markt Wallerstein hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **20.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022** durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Markt Wallerstein hat am **31.05.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **31.05.2022** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

### **5 Auslegung (Offenlegung)**

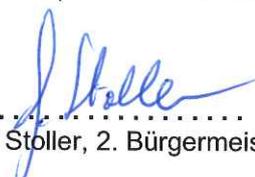
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **31.05.2022** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **15.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **08.06.2022 im Amtsblatt Nr. 13** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

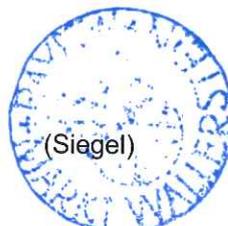
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### **6 Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **31.05.2022, zuletzt geändert am 26.07.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **26.07.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Wallerstein, den **27.07.2022**

  
.....  
Georg Stoller, 2. Bürgermeister



## 7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **26.07.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wallerstein, den **27.07.2022**

.....  
  
 Georg Stoller, 2. Bürgermeister



## 8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **09.08.22** ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
 Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Wallerstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wallerstein, den **10.08.22** ..

.....  
  
 Georg Stoller, 2. Bürgermeister

