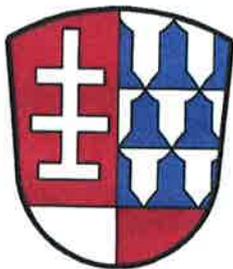


A) PLANZEICHNUNG B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
C) VERFAHRENSVERMERKE D) BEGRÜNDUNG ZUR ERSTEN  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG E) ANLAGE

# ERSTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „MERTINGEN SÜD II“



**GEMEINDE MERTINGEN**  
LANDKREIS DONAU-RIES

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 22.05.2018  
geändert am 27.08.2018



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 117046

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A)</b> | <b>PLANZEICHNUNG (M 1:1000)</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.        | Bestandteile  | 8         |
| 2.        | Inhalt des Bebauungsplanes                              | 8         |
| <b>B)</b> | <b>FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b>                       | <b>9</b>  |
| 3.        | Maß der baulichen Nutzung                               | 9         |
| 6.        | Höhenlage der baulichen Anlagen                         | 9         |
| 7.        | Gestaltung der baulichen Anlagen                        | 9         |
| 8.        | Stellflächen, Garagen                                   | 10        |
| 10.       | Immissionsschutz  | 10        |
| <b>C)</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                               | <b>11</b> |
| <b>D)</b> | <b>BEGRÜNDUNG ZUR ERSTEN ÄNDERUNG</b>                   | <b>12</b> |
| 1.        | Entwicklung und Veranlassung                            | 12        |
| 2.        | Verfahren   | 12        |
| 3.        | Maß der baulichen Nutzung                               | 13        |
| 4.        | Erschließung, Ver- und Entsorgung                       | 13        |
| 5.        | Lärmschutz  | 14        |
| <b>E)</b> | <b>ANLAGE</b>   | <b>15</b> |
| 1.        | Entwicklung und Veranlassung                            | 15        |
| 2.        | Verfahren   | 16        |
| 3.        | Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen | 16        |
| 4.        | Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung      | 17        |
| 5.        | Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes               | 19        |
| 6.        | Gestaltung der Gebäude                                  | 20        |
| 7.        | Erschließung, Ver- und Entsorgung                       | 20        |
| 8.        | Grünordnung   | 22        |
| 9.        | Umwelt  | 22        |
| 10.       | Flächenstatistik  | 24        |
| 11.       | Einwohner   | 24        |
| 12.       | Immissionsschutz  | 24        |
| 13.       | Lärmschutz  | 25        |

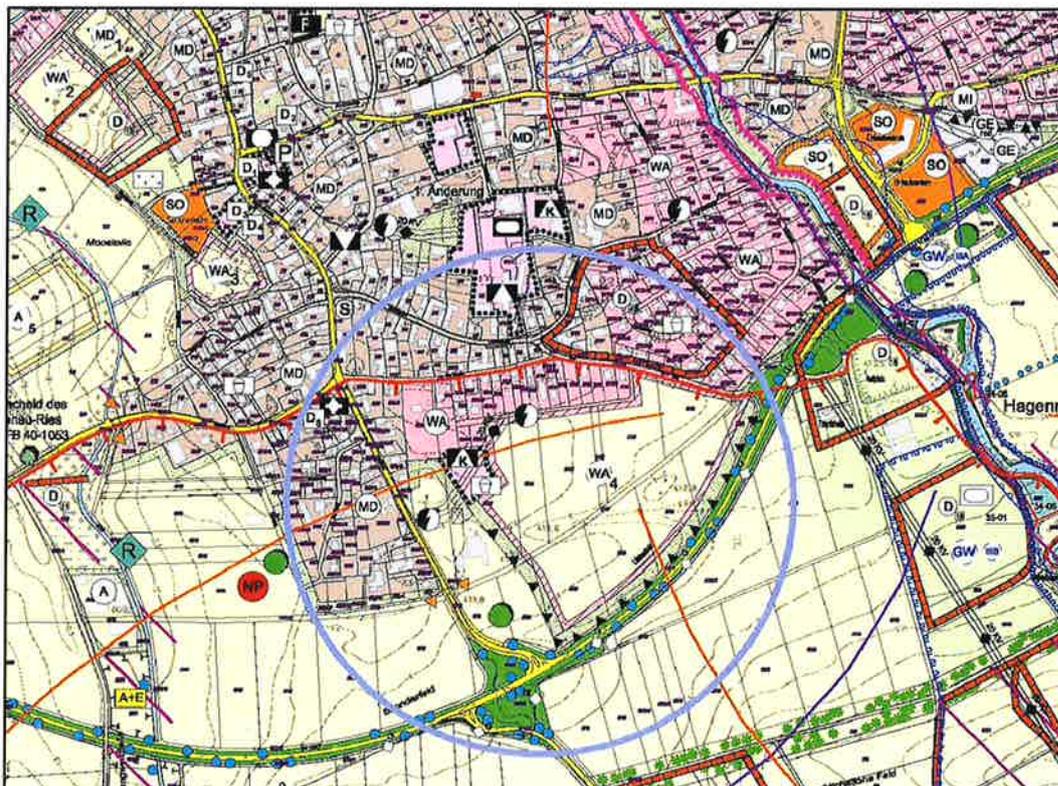
14. Denkmalschutz

26

**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 15.07.2006**





## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

|   |  |
|---|--|
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |
| <b>WA4</b>  | Allgemeines Wohngebiet mit Nummer  |
| GRZ 0,30  | max. zulässige Grundflächenzahl  |
|    | nur Einzelhäuser zulässig  |
|    | Einzel- und Doppelhäuser zulässig  |
| WH 3,90 m   | Wandhöhe maximal 3,90 m zulässig   |
| WH 5,00 - 6,70 m  | Wandhöhe mindestens 5,00 m bis maximal 6,70 m  |
| FH 9,70 m   | Firsthöhe maximal 9,70 m zulässig  |
| DN  | Dachneigung  |
| SD  | Satteldach   |
| ZD  | Zeltdach   |
| vPD   | versetztes Pultdach  |
| WD  | Walmdach   |
| O   | offene Bauweise  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |
|  | Baugrenze  |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich   |
|  | Bereich frei von Einfriedungen   |
|  | Bereiche frei von Ein- und Ausfahrten  |
|  | Lärmschutzwand, Höhe über Straßenoberkante (SOK)<br>DON 28 max. 2 Meter  |
|  | Lärmschutzwand, Höhe über Straßenoberkante (SOK)<br>Erschließungsstraße max. 1,2 Meter in Verlängerung<br>der Lärmschutzwand |
|  | öffentliche Verkehrsflächen  |
|  | öffentliche Grünfläche (kein Kinderspielplatz, kein Dauergrillplatz)   |



Bäume zu pflanzen



Sichtdreieck mit Anfahrtsicht, ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten



Fläche für Trafostation

## 2. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen

2728

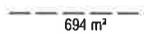
Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummer



Vorschlag für Grundstücksteilung mit Grundstücksfläche



Verkehrsgrünfläche, Parken

23



Maßzahlen

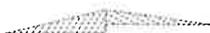
Entwicklung Verkehrsflächen laut städtebaulichen Rahmenplan Mertingen Süd



Lärmbelastung durch Straße: Orientierungswert nachts 45 dB(A) (siehe Satzungstext 9.)



Lärmbelastung durch Straßen: Grenzwert nachts 49 dB(A) (siehe Satzungstext 9.)



Sichtdreieck mit Anfahrtsicht, ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten



Lärmschutzwand, Höhe 4 Meter über Straßenoberkante (SOK) ST 2027



Baumbestand (Laubbaum)

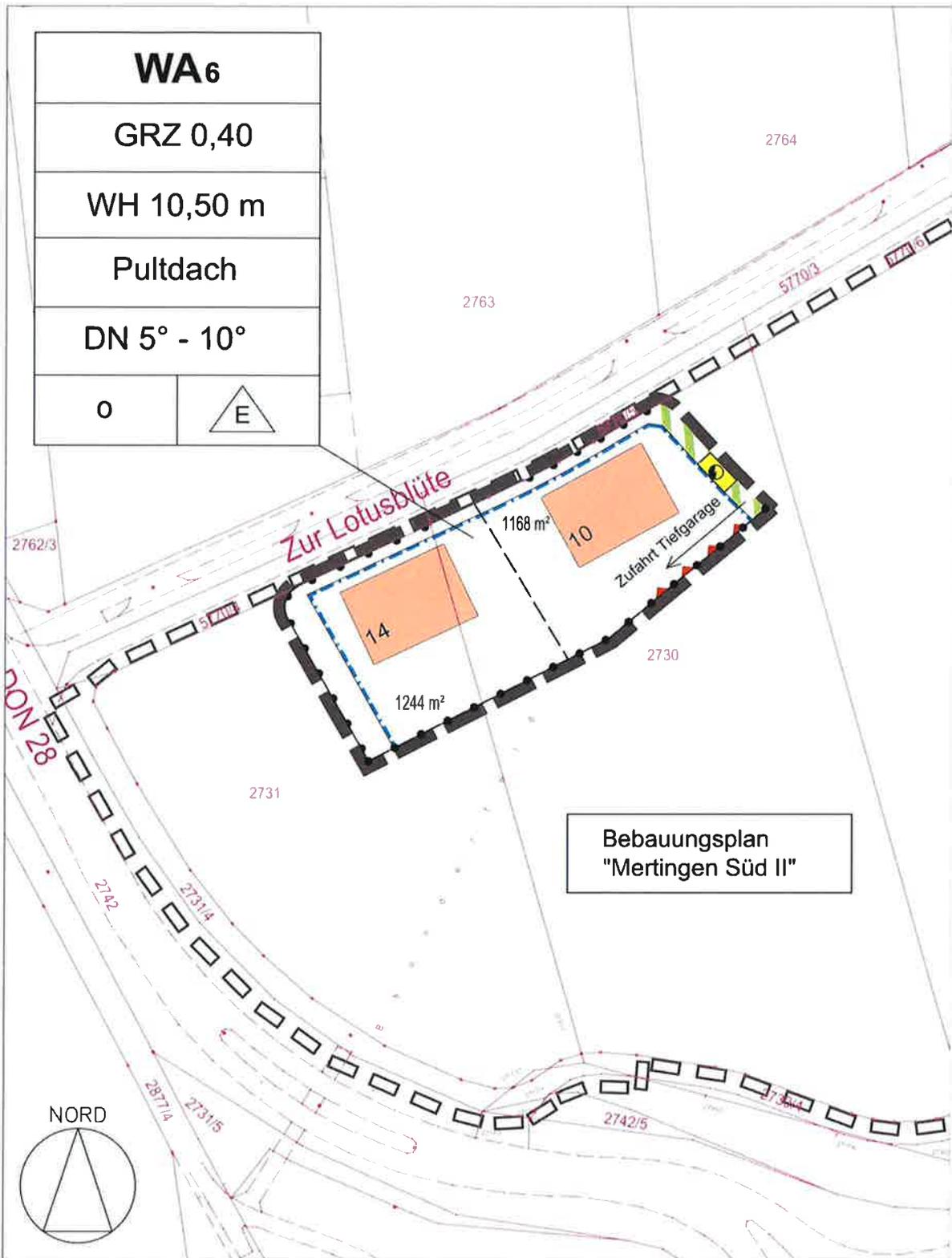


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mertingen Süd I 2. Änderung" der Gemeinde Mertingen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Neubau einer Südentlastungsstraße" der Gemeinde Mertingen

A) PLANZEICHNUNG (M 1:1000)



## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Mertingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 12.07.2017 GVBL S. 375 und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

### **Bebauungsplan mit Grünordnung „Mertingen Süd II“ – Erste Änderung**

als

### **Satzung.**

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
- B) Festsetzungen und Hinweise
- C) Verfahrensvermerke
- D) Begründung zur ersten Änderung
- E) Anlage

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 22.05.2018 in der Fassung . . . . . , die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

## **B) FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Es gelten die Festsetzungen und Hinweise der ursprünglichen Fassung vom 07.11.2017 mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen:

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.2 Im WA 6 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,40. Sie kann geringfügig (um 0,05) überschritten werden. Städtebauliche Gründe für die Überschreitung sind im Gestattungsverfahren nachzuweisen. Die Überschreitungen sind durch ökologische Maßnahmen zu kompensieren

### **6. Höhenlage der baulichen Anlagen**

#### **6.2 Wandhöhe**

##### WA 6

Es ist eine maximale Wandhöhe von 10,50 m zulässig, gemessen vom zulässigen OK-Erdgeschossrohfußboden bis OK-Sparren bzw. Attika oder Geländer in Verlängerung der Außenwand.

### **7. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **7.1 Dachform**

##### WA 6

Zulässig sind Pultdächer. Im WA 6 sind die Außenwände des obersten Geschosses um mindestens 1,0 m gemessen an der jeweiligen Außenwand, nach innen zu versetzen. Davon ausgenommen ist die nördliche Außenwand des obersten Geschosses.

#### **7.2 WA 6**

Es ist eine Dachneigung von 5° - 10° zulässig.

#### **7.3 WA 6**

Im WA 6 sind auch Titanzinkeindeckungen in materialbedingtem Farbton zulässig.

#### **7.12 Sonstige Nebengebäude**

##### WA 6

Untergeordnete Nebengebäude dürfen im WA 6 eine maximale Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe von 2,7 m haben.

## 8. Stellflächen, Garagen

Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2 KFZ-Stellplätze zu errichten. Die Garage gilt als Stellplatz, deren Vorplatz (Stauraum) nicht.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen sind mind. 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

Bei Garagen, die direkt an das Haus grenzen und keine Grenzgaragen sind, ist die Nutzung des Dachraumes als Wohnraum oder als Dachterrasse erlaubt.

Im WA 6 sind alle erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Bis maximal 4 Stellplätze dürfen oberirdisch untergebracht und als Carport ausgebildet werden.

## 10. Immissionsschutz

- 10.3 Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Tiefgaragenabfahrt wird zwischen den Bauparzellen 10 und 11 die Errichtung einer Mauer festgesetzt. Die Lärmschutzmauer darf maximal 1,20 m über der Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) liegen, gemessen vom Lot der Mauer auf die Straßenbegrenzungslinie.

Der Bau der Mauer im *Bereich frei von Einfriedungen* ist unzulässig.

Gemeinde Mertingen, den 03.09.2018 .....

.....  
A.Lohner, 1. Bürgermeister(Siegel)



**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2018 bis 24.08.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.08.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mertingen, den 28.08.2018 .....

.....  
A. Lohner, 1. Bürgermeister



(Siegel)

4. Ausgefertigt

Gemeinde Mertingen, den 03.09.2018 .....

.....  
A. Lohner, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die erste Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Die Erste Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan vom 07.11.2017.

Gemeinde Mertingen, den 03.09.2018 .....

.....  
A. Lohner, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## D) BEGRÜNDUNG ZUR ERSTEN ÄNDERUNG

### 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Bebauungsplan „Mertingen Süd II“, in der Fassung vom 07.11.2017, wurde mit der Bekanntmachung am 11.11.2017 rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat hat am 22.05.2018 beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich den Bebauungsplan zu ändern.

Auf den Bauparzellen Nr. 10 und Nr. 14 sollen Mehrfamilienhäuser über einen Bauträger verwirklicht werden. Da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bereichs WA 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mertingen Süd II“ nicht mit dem geplanten Bauvorhaben übereinstimmen, sollen diese an das geplante Vorhaben angepasst werden. Die Änderungen betreffen die GRZ, die Wandhöhe, die Dachform, -neigung und -eindeckung, die Tiefgarage und die Stellplätze.

### 2. Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Mertingen Süd II“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der ersten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verwendet werden, wenn

- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird.
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 11.11.2017 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Die Anpassung an die geplante Mehrfamilienhausbebauung löst kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt F.9).

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- Von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der ersten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bau der Mehrfamilienhäuser ist die im seit 11.11.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ festgesetzte GRZ nicht ausreichend. Damit das Bauvorhaben verwirklicht werden kann, wurde die GRZ im Bereich WA 6 auf 0,40 erhöht. Diese Versiegelung wird von der Gemeinde als noch verträglich angesehen. Zusätzlich ist es möglich die GRZ geringfügig um 0,05 zu überschreiten. Gründe für diese Überschreitung sind im Gestattungsvertrag nachzuweisen und die Überschreitungen durch ökologische Maßnahmen zu kompensieren.

Die Mehrfamilienhäuser im WA 6 sollen als Pultdächer ausgeführt werden. Daher ist im WA 6 die Festsetzung der Firsthöhe entfallen. Die Wandhöhe wurde auf maximal 10,50 m festgesetzt. Somit können sich die Mehrfamilienhäuser nun besser in das Baugebiet eingliedern, da die maximale Höhe der Gebäude von 11,00 m auf 10,50 m verringert wurde.

### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt im Wesentlichen in Richtung Westen auf die Augsburgsberger Straße (Kr DON 28) zur Umgehungsstraße St 2027. Die leicht ge-

schwungene Haupteinfahrtsstraße ist mit Fußwegen, begleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen ausgestattet.

Die Anbindung an die Ortslage erfolgt zusätzlich im Nordosten an die Straße „Am Bsonderfeld“.

Die geplanten seitlich einmündenden Anliegerstraßen werden mit Baumstandorten und Grünstreifen zum Parken mit einer Breite von 8,0 m ausgebaut.

Außerhalb des Planungsgebietes besteht entlang des Lärmschutzwalls ein Fuß- und Radweg. Dieser stellt über die Straßenbrücke im Osten die Verbindung zwischen der zukünftigen Bebauung und der freien Landschaft her.

Der ruhende Verkehr wird in den verkehrsberuhigten Bereichen auf öffentlichen Parkstreifen sowie auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Im WA 6 ist für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt, dass die Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Ausgenommen sind davon 4 Stellplätze, die auch als Carport ausgebildet werden dürfen. Somit wird gewährleistet, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken stattfindet und nicht der verkehrsberuhigte Bereich durch parkende Autos belastet wird.

## 5. Lärmschutz

Tiefgarage

Zwischen Parzelle 10 und Parzelle 11 entsteht die Tiefgaragenzufahrt für die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser im WA 6. Aufgrund der hohen Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage wird als Schall- und Sichtschutzmaßnahme eine 1,20 m hohe Mauer als Lärmschutzmauer festgesetzt.

Gemeinde Mertingen, den 03.09.2018

A.Lohner, 1. Bürgermeister (Siegel)



## E) ANLAGE

### Begründung BP „Mertingen Süd II“ i. d. F. v. 07.11.2017

#### 1. Entwicklung und Veranlassung

Die Gemeinde Mertingen möchte Planungsrecht für Wohnbebauung schaffen, um dem Bedarf an verfügbaren, attraktiven Bauplätzen in der Gemeinde zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mertingen Süd II“ dient der Schaffung von Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern. Daher werden überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Entlang der Haupterschließungsstraße wird in geringem Umfang Geschosswohnungsbau ermöglicht um Bürgern in Lebensphasen, in denen andere Wohnformen bevorzugt werden, die Möglichkeit zu geben, am Ort zu bleiben.

Dem Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ liegt eine städtebauliche Rahmenplanung zugrunde.

Durch die sehr gute und ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Schule, Seniorenwohnheim, Kindergarten, Ärzte, Gastronomie usw. bieten sich potentielle Entwicklungsmöglichkeiten. Das Angebot von Arbeitsplätzen in ortsansässigen Betrieben sowie erschlossene Gewerbeflächen zur Ansiedlung weiterer Firmen bieten die Grundlage für Ansiedlungswillige.

Über die bestehenden guten Verkehrsverbindungen sind Arbeits- und Ausbildungs- oder Studienplätze in den umliegenden Städten wie Donauwörth, Rain am Lech oder Augsburg schnell erreichbar.

Die Gemeinde Mertingen hat zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Jahr 2011 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" begonnen. Zur mittel- und langfristigen Befriedigung des Bauinteresses hat der Gemeinderat Mertingen das Aufstellungsverfahren für dessen westliche Erweiterung durch vorliegenden Bebauungsplan eingeleitet. Überplant werden die Flurnummern 2729, 2730 und 2731 der Gemarkung Mertingen.

Die Gemeinde befürwortet die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Daher wurden im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Mertingen vom Dezember 2012, die „Leerstände“ und Brachflächen im Ort untersucht. Ergebnis war, dass „Vereinzelte Leerstände über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind und Wohn- und Ladennutzungen sowie auch Gewerbenutzungen betreffen. Besonders auffällig im Ortskern ist der leerstehende Produktionsbereich Werk 1 der Firma Zott einschließlich der unzureichend genutzten Freiflächen.“ Mittlerweile hat sich der Anteil der Leerstände und Brachflächen deutlich verringert. Die gewerblichen Leerstände von Zott wurden überplant und werden derzeit überbaut. Aufgrund der derzeit vorherrschenden mangelnden Verkaufsbereitschaft kann die Gemeinde Mertingen den Bedarf nicht ausschließlich über Innenbereichsflächen decken. Des Weiteren ist die Gemeinde Mertingen gemäß Regionalplan innerhalb des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Nachfrage nach Bauplätzen im Baugebiet Mertingen Süd I überstieg deutlich das Angebot. Dies zeigt, wie groß der Bedarf an Wohnraum in dieser Lage und Ausprägung ist.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach dem beschleunigten Verfahren am Ortsrand gem. § 13b BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Voraussetzungen erfüllt sind:

- die neu überplanten Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- Es werden Flächen für Wohnnutzung geplant
- Die neuen bebaubaren Flächen sind kleiner als 1ha

$$26.669 \text{ m}^2 \text{ (Bebaubare Grundstücksfläche)} \times 0,3 \text{ (GRZ)} = 8.000 \text{ m}^2$$

Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbericht können daher entfallen.

## 3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen

### Raumordnung

Mertingen liegt in der Region 9 (Augsburg) und ist ca. 30 km vom Oberzentrum Augsburg und ca. 7 km vom Mittelzentrum Donauwörth entfernt. Es liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Augsburg-Donauwörth-Weißenburg-Nürnberg. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahnlinie Augsburg-Nürnberg zur Bundesautobahn BAB A 8 im Süden.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mertingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid vom 10.07.2006.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b aufgestellt wird, muss der FNP nicht geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird zusammenfassend für andere Bebauungspläne berichtigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Bereich um die Flur-Nr. 2731 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Entwicklungskonzeption „Anlage von Streuobstwiesen zur Einbindung der Ortsränder in die Landschaft“ ausgewiesen. Eine besondere ökologische Bedeutung wird dem Gebiet im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan nicht zugeordnet.

Der Bereich um die Flur-Nr. 2730 ist ebenfalls zu einem großen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und zu einem kleinen Teil als Ortsrandein- grünung. Im Norden liegt eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle.

Östlich schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an.

Beidseits der Kreisstraße Augsburger Straße DON 28 sieht der Flächennutzungsplan eine anbaufreie Zone von 15 m vor.

Das gesamte Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und mit einer Ost-West-Verbindung über die Straße „Zur Lotusblüte“ erschlossen.

Das zukünftige Baugebiet liegt im Süden des Hauptortes nahe am gewachsenen Ortskern und bildet den zukünftigen südlichen Ortsrand.

#### Schutzgebiete, Biotop

Das Baugebiet befindet sich im Naturpark Augsburg, westliche Wälder.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG, amtlich kartierte Biotop oder Fundpunkte der Artenschutzkartierung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

#### **4. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellung**

Ziel ist die Entwicklung eines Baugebietes mit sehr hoher Lebensqualität, das dem Umweltbewusstsein Rechnung trägt. Durch die Gestaltung des Lebens- und Wohnumfeldes werden die Voraussetzungen für ein harmonisches und glückliches Leben geschaffen. Die Wirkung der äußeren Umgebung auf das Wohlbefinden der Bewohner durch Linienführung, Standort, Ausrichtung der Gebäude, Gebäudemerkmale, Materialwahl und die Grünordnung wird besonders berücksichtigt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf einem für das Planungsgebiet erstellten Geomantischen Konzept (siehe unten). Daraus ergaben sich die typische elliptische Linienführung bei den Nebenstraßen und die geschwungene Führung der Haupteerschließungsachse sowie die Anordnung der Grünzonen. Dies fördert die Entstehung von hochwertigen Raumbildern sowie die Entstehung eines liebenswerten und ruhigen Wohnumfeldes.

In einem 1. Abschnitt wurde mit der Umsetzung des Konzeptes im Baugebiet „Mertingen Süd I“ bereits begonnen.

Das Gebiet wird in West-Ost-Richtung durch eine Hauptachse erschlossen, von der geschwungene Nebenerschließungsstraßen abzweigen. Nach Realisierung aller Bauabschnitte in dem Gesamtgebiet ergeben die Straßen die Grundform einer Lotusblüte. Im Zentrum der „Lotusblüte“ liegt eine Grünfläche mit besonderer geomantischer Bedeutung.

Mit dem Bebauungsplan werden die Vorgaben des Rahmenkonzeptes in einem zweiten Bauabschnitt umgesetzt, so dass sich betriebswirtschaftlich sinnvolle, gut bebaubare und gut erschließbare Grundstücke auf der Grundlage einer geomantischen Ausrichtung ergeben.

#### Innenentwicklung

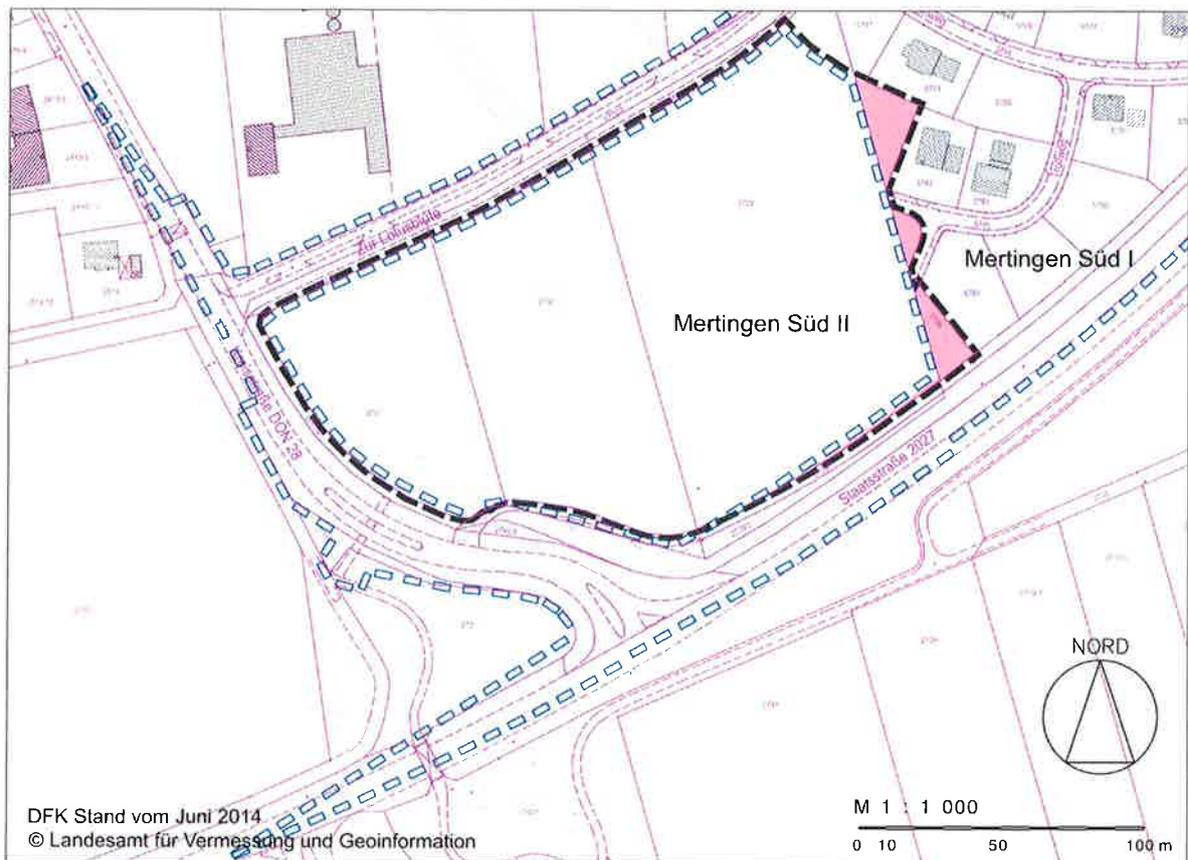
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. In der Gemeinde Mertingen wird eine Nachverdichtung mit Wohnraum im Innenbereich erschwert durch den hohen Flächenbedarf landwirtschaftlicher Betriebe.

Gemäß Regionalplan und LEP-Bayern liegt die Gemeinde Mertingen im Landkreis Donau-Ries und im ländlichen Teilraum. Die Gemeinde selbst ist zusammen mit Asbach-Bäumenheim als gemeinsames Unterzentrum eingestuft und befindet sich auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen dem Oberzentrum Augsburg und dem Mittelzentrum Donauwörth.

Als attraktiver Wohnort hat die Gemeinde einen dementsprechend hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Dieser Bedarf konnte trotz Erstellung eines Leerstandkatasters, Anfragen zum Flächenkauf und Grundstücksverhandlungen bisher nicht gedeckt werden, weswegen die Neuausweisung von Wohnflächen dringend erforderlich ist.

### Überplanung

Wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich, wird bestehendes Baurecht des Bebauungsplanes „Mertingen Süd I“ in drei Teilbereichen von insgesamt 710 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan „Mertingen Süd II“ überplant. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplan sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mertingen Süd II“ im überplanten Bereich verbindlich.



|   |   |
|---|---|
|  | geplantes Baurecht  |
|  | Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" (bestehendes Baurecht) |
|  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mertingen Süd I" (bestehendes Baurecht)              |
|  | Überplanung   |

## 5. Geomantisches Konzept des Bebauungsplanes

Teil des städtebaulichen Rahmenplanes war die "Geomantische Voruntersuchung und Konzeptfindung für das Neubaugebiet Bsonderfeld" durch das Büro „alpha 3“, aufbauend auf den Ergebnissen der Diplomarbeit Dipl. Ing. FH Norbert Mannes „Geomantische Stadtraum Erweiterung“ am Beispiel der Gemeinde Mertingen:

Die formgebenden Straßen werden als Element der Lotusblüte durch begleitende Baumpflanzungen hervorgehoben. Die Haupteerschließungsstraße „Zur Lotusblüte“ soll in ihrer optischen Wirkung weniger hervortreten.

Die im Gelände vorgefundenen Kraftpunkte und Energieverläufe finden in den öffentlichen Grünflächen im 1. Abschnitt im Bebauungsplan „Mertingen Süd I“ ihre Berücksichtigung.

## **6. Gestaltung der Gebäude**

Die zukünftigen Gebäude werden in einheitlich gestalteten Gruppen festgesetzt um unruhige Situationen zu vermeiden.

Im WA 6 sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die sich in Größe und Form in den Planungsbereich einfügen sollen.

Im Randbereich des Baugebietes werden nur steile Satteldächer zugelassen. Damit ist gewährleistet, dass sich das Baugebiet gut in die ländliche Umgebung einfügt.

Für Bauwerber, die den Bau von energetisch günstigen und zeitgemäßen Häusern mit anderen Dachformen planen, wird im Inneren des Baugebiets die Möglichkeit geschaffen, zweigeschossige Häuser mit flachgeneigten Satteldächern, Zeltdächern, Walmdächern oder versetzten Pultdächern zu bauen.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt im Wesentlichen in Richtung Westen auf die Augsburgsstraße (Kr DON 28) zur Umgehungsstraße St 2027. Die leicht geschwungene Haupteerschließungsstraße ist mit Fußwegen, begleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen ausgestattet.

Die Anbindung an die Ortslage erfolgt zusätzlich im Nordosten an die Straße „Am Bsonderfeld“.

Die geplanten seitlich einmündenden Anliegerstraßen werden mit Baumstandorten und Grünstreifen zum Parken mit einer Breite von 8,0 m ausgebaut.

Außerhalb des Planungsgebietes besteht entlang des Lärmschutzwalls ein Fuß- und Radweg. Dieser stellt über die Straßenbrücke im Osten die Verbindung zwischen der zukünftigen Bebauung und der freien Landschaft her.

Der ruhende Verkehr wird in den verkehrsberuhigten Bereichen auf öffentlichen Parkstreifen sowie auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Die dargestellte Anbauverbotszone regelt gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) die Breite der Bauverbotszone an Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Für die betroffenen Grundstückseigentümer besteht kein Entschädigungsausgleich.

### **7.2 Abwasser**

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten.

Die Gemeinde Mertingen ist über die Abwasseranlagen des Zweckverbandes Schmuttermündung an die Kläranlage Donauwörth angeschlossen. Die Kläranlage Donauwörth kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise:

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern sind versickerungsfördernde Maßnahmen wo immer möglich vorzusehen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Rigolensystem mit vorgeschalteten Sedimentationsschächten dem Untergrund zuzuführen.

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich erst ab einer Tiefe von ca. 2,0 – 2,5 m geeignet.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

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.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

### 7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch die Gemeinde gesichert.

### 7.4 Energieversorgung

#### Elektroenergie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

#### Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

### 7.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben, abzustimmen.

#### 7.6 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben. Ein Eintrag im Altlastenkataster besteht nicht.

### 8. Grünordnung

Durch die Auswahl der Straßenbäume soll das geomantische Konzept der „Lotusblüte“ als Erschließungsform unterstützt werden. Um die geomantische Bedeutung der Nebenstraßen für die Gesamtform zu unterstreichen, soll jeder Nebenstraßenbogen mit einer anderen, blühenden Baumart bepflanzt werden. Bei einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden würde innerhalb eines Bogens nördlich und südlich der Haupteerschließungsstraße die gleiche Baumart gepflanzt. Diese Baumart wird auch im Kreuzungsbereich mit der Haupteerschließungsstraße verwendet. Es entstehen so unterschiedliche, charakteristische Straßenbilder, die die Identifikation der Anwohner mit ihrer Straße erleichtern.

Die verkehrsberuhigten Bereiche bieten den Kindern Raum zum Spielen, so dass kein zusätzlicher Kinderspielplatz benötigt wird.

Mit den zentralen Grünflächen wurde im angrenzenden Bebauungsplan für die Bewohner des Gebietes die Möglichkeit geschaffen, Veranstaltungen zu organisieren und so die Lebensgemeinschaft innerhalb des Baugebietes zu fördern und zu sichern.

### 9. Umwelt

#### 9.1 Boden

Gemäß Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) befindet sich im Bearbeitungsgebiet ein Bodenkomplex der Braunerde, bestehend aus schluffreicher Fließerde über Verwitterungsbildungen des carbonatreichen Hochterrassenschotter. Derzeit unterliegt der Boden einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung.

Die Errichtung eines Wohngebiets mit Verkehrsflächen bedingt eine teilweise Versiegelung von Boden. Dies führt unabhängig vom Bodentyp zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktion Nahrungsmittelproduktion. Ein Teil der Fläche wird als Gartengrundstück weiterhin der Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung stehen. Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Der Bodenauftrag bzw. -abtrag und eine damit verbundene Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden kann eine Beeinträchtigung der Böden bewirken.

## 9.2 Wasser

Oberflächengewässer wie Teiche, Fließgewässer bzw. Entwässerungsgräben sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Bearbeitungsgebiet werden Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen sowie zur Versickerung vor Ort (über Rigolen) getroffen.

Aufgrund der mehrere Meter mächtigen, tonigen Deckschichten über dem quartären Grundwasserleiter ist von einer geringen Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht oder nur im geringen Umfang verschlechtern. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit und der mächtigen bindigen Deckschichten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben. Das östlich liegende Trinkwasserschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt.

## 9.3 Klima / Luft

Die Wiesen- und Ackerflächen des Planungsgebietes sind Kaltluftentstehungsgebiete. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, daher finden keine wesentlichen Kaltluftflüsse statt. Die Fläche ist für den Luftaustausch im Kernort von geringer bis mittlerer Bedeutung. Vorbelastet ist das Gebiet durch die südlich verlaufende Staatsstraße St 2027 sowie die westlich verlaufende Kreisstraße DON 28.

Die geplante Bebauung und Versiegelung verursacht zunächst eine stärkere Erwärmung des Gebietes. Durch die sich entwickelnde Begrünung mit Bäumen und Sträuchern wird die stärkere Erwärmung im Laufe der Jahre vermindert und weitgehend ausgeglichen. Eine Beeinträchtigung des lokalen Klimas ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

## 9.4 Pflanzen / Tiere

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen.

Es ist zu erwarten, dass sich die Strukturvielfalt gegenüber dem Istzustand erhöhen wird und sich langfristig eine höhere Artenvielfalt bei Tieren und Pflanzen einstellen wird.

## 9.5 Landschaft / Landschaftsbild

Die Fläche ist relativ eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Baugebiet schließt an die bestehende Bebauung im Osten an.

Im Süden ist das Landschaftsbild bereits durch die bestehende Staatstraße St 2027 und im Westen durch die bestehende Kreisstraße DON 28 beeinträchtigt.

Nach Entwicklung der Bäume und Sträucher wird sich das neue Baugebiet gut in die hier vorhandene landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft eingliedern. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nur gering sein.

Wichtige Blickbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

#### 9.6 Eingriff und Ausgleich

Da der Bebauungsplan nach §13b im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 10. Flächenstatistik

Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Mertingen und werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1. Baugebiet                            | <u>26.669 m<sup>2</sup></u> |
| 2. geplante öffentliche Verkehrsflächen | 3.619 m <sup>2</sup>        |
| 3. Wohnbauflächen                       | 22.182 m <sup>2</sup>       |
| davon überplant                         | 710 m <sup>2</sup>          |
| 4. Grünfläche                           | 132 m <sup>2</sup>          |
| 5. Bereich der Lärmschutzeinrichtungen  | 736 m <sup>2</sup>          |

### 11. Einwohner

Bei ca. 28 Grundstücken und einer durchschnittlichen Größe von ca. 790 m<sup>2</sup> ist mit ca. 34 Wohneinheiten und ca. 80 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

### 12. Immissionsschutz

Bei der Überplanung des Gebietes wird der Immissionsschutz beachtet.

Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle, der Tierhaltungsbetrieb Sailer. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Betrieb eingestellt. Die ursprünglich dort vorhandene Rinderhaltung wurde bereits im Jahr 2010 und die Schweinehaltung im Jahr 2015 aufgegeben. Die Wiederaufnahme der Tierhaltung ist jedoch möglich, da die Hofstelle bisher nicht aufgelassen wurde. Hier gilt der Bestandsschutz nach dem eine Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs auf Basis der bisher genehmigten Anzahl an Tieren zulässig ist.

Zum nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Tierhaltungsbetrieb Sailer wurde von ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS eine Geruchs-immissionsprognose (i. d. F. v. 26.08.2016) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen bestehen. Ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung ist gewährleistet und die gemäß der Geruchs-immissionsrichtlinie (GIRL) vorgeschriebenen Grenzwerte werden eingehalten.

Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

### **13. Lärmschutz**

#### **13.1 Straßen**

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. ACB-0117-7500/05 der Firma ACCON GmbH sind die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die südöstlich vorbeiführende Staatsstraße 2027 und die nordwestlich verlaufende Kreisstraße DON 28 berechnet und beurteilt worden.

Die Geräuschimmissionen durch die Staatsstraße werden maßgeblich durch die vorhandene 4 m über Straßenoberkante hohe Lärmschutzeinrichtung abgeschirmt, welche im Zuge des Bauabschnittes „Mertingen Süd I“ dimensioniert und errichtet wurde und bis zur Einmündung der Kreisstraße heranreicht bzw. deren Verlauf folgend ca. 50 m weitergeführt ist.

Weil auch durch den Verkehrslärm auf der Kreisstraße Geräusche auf das geplante Wohngebiet einwirken, wird in Erweiterung des vorhandenen aktiven Lärmschutzes eine 2,0 m über Straßenoberkante der DON 28 hohe Lärmschutzwand südwestlich und in einem kurzen Streckenabschnitt nordwestlich des Radweges errichtet. Dadurch werden insbesondere an den Wohngebäuden in erster Reihe zur Kreisstraße die Geräuschpegel auf Erdgeschosshöhe maßgeblich gemindert.

Im Zuge eines detaillierten Abwägungsprozesses mit anderen Belangen, wie z.B. dem Ortsbild, der Verhältnismäßigkeit, Platzgründen etc., wurde eine noch höhere Lärmschutzwand von der Gemeinde abgelehnt.

Von den Überschreitungen der Tag- und Nacht-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffen sind die Gebäude in erster Reihe zur Kreisstraße. Hier wird empfohlen zusätzliche Schallschutzvorkehrungen baulicher und/oder passiver Art zu treffen. In diesem Zusammenhang Schlaf- und Wohnräume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, zu schützen, indem insbesondere schallschutzverträgliche Lüftungsmöglichkeiten geschaffen werden. So ist für jeden nach der DIN 4109 schutzbedürftigen Raum anzustreben, dass zur Wohnraumlüftung zumindest ein Fenster von den dem Verkehrslärm zugewandten, von Grenzwert-Überschreitungen und möglichst auch von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Fassadenseiten weg orientiert wird.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle betroffenen, schutzbedürftigen

Räume möglich ist, können den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumlüftung Glasvorbauten vorgesetzt werden oder müssen zumindest für Schlafräume technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 auszuführen.

### 13.2 Wärmepumpensysteme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

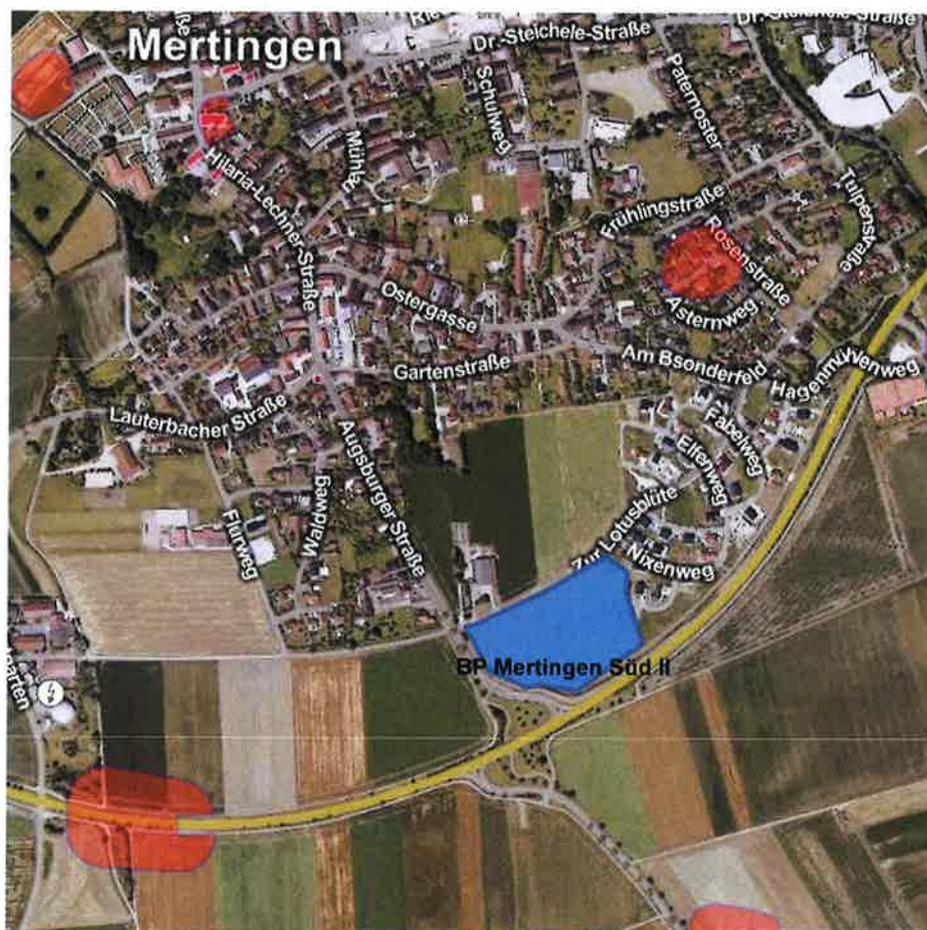
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage aufgrund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörper- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden

## 14. Denkmalschutz

### 14.1 Bestand

Gemäß Information des Landesamts für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld, Bodendenkmäler zu vermuten. Im nahen Umfeld sind Funde aus der Hallstattzeit, der Römerzeit und aus dem Frühmittelalter nachgewiesen.



### Legende

- Bodendenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
- Bodendenkmal (Benehmen hergestellt)
- Baudenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
- Baudenkmal (Benehmen hergestellt)
- Ensemble
- ✱ Landschaftsprägendes Denkmal

Abbildung 1: Auszug aus dem Bayernatlas - Denkmal

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.