
GEMEINDE ERDWEG



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN NR. 75 „West Sommerfeld“ Ortsteil Kleinberghofen

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Fassung vom 21.04.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26035
Bearbeitung: JL

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände.....	6
§ 4 zulässige Zahl der Wohnungen	6
§ 5 Boden- und Grundwasserschutz	6
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Gestaltung	8
§ 8 Beleuchtung / Insektenschutz:	9
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 10 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Bepflanzung	11
2. Wasserwirtschaft	12
3. Immissionsschutz	13
4. Wärmepumpen-Systeme.....	14
5. Denkmalschutz	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
7. Überwachung	15
8. Bußgeldvorschrift	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 75

„West Sommerfeld“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.04.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 21.04.2026 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 21.04.2026
- Baugrundgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 75 „West Sommerfeld“ in Erdweg: Crystal Geotechnik GmbH, Bezeichnung: B251221, vom 08.01.2026
- Voruntersuchung zur Erschließung des Bebauungsplan Nr. 75 „West Sommerfeld“ in Erdweg: Büro Mayr Beratende Ingenieure PartG mbB, Bezeichnung: 2022-105-30, vom 09.12.2025
- Baumgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 75 „West Sommerfeld“ in Erdweg: OPLA, vom 30.01.2026
- Relevanzprüfung Artenschutz zum Städtebaulichen Strukturkonzept „Kleinberghofen West, Gmd. Erdweg“: Dr. Hermann Stickroth, vom 05.02.2026

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- c) Nicht störende Handwerksbetriebe

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(4) Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen für Verwaltungen
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

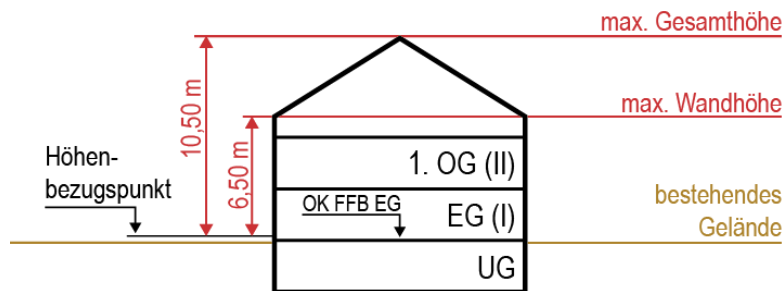
(1) Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe baulicher Anlagen

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (First).
2. Die OK FFB EG darf von dem in der Planzeichnung von der Gebäudemitte nächstgelegenen festgesetzten Bezugspunkt max. 30 cm abweichen. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe des Bezugspunktes bis 30 cm ist ausnahmsweise (i.S. § 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn z. B. die geplante Grundstücksgrenze geändert wird oder sich aus der geplanten Höhe der Verkehrsfläche eine notwendige Anpassung ergibt (z.B. Entwässerung, Zufahrt).



Veranschaulichende Darstellung zum unteren Bezugspunkt, sowie zur Wand- und Gesamthöhe

3. Maximal zulässige Wandhöhe
 - bei I + D: 4,50 m
 - bei II: 6,50 mMaximal zulässige Gesamthöhe: 10,50 m
4. Maximal zulässige Wandhöhe
 - bei III: 10,50 mMaximal zulässige Gesamthöhe: 12,50 m

(3) Vollgeschosse

Folgende Festsetzungen sind im WA zulässig:

Typ 1 (WA17-19 und WA23): Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

Typ 2 (alle Anderen): Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Hinweis: Es gilt die Satzung über die Abstandregelung der Gemeinde Erdweg in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend von Art. 6 der BayBO und der Abstandsregelung der Gemeinde sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,5 m zulässig (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO).



schematische Darstellung zur Verdeutlichung der Festsetzung zu Garagen

§ 4 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(1) Je Einzelhaus ist maximal eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig; davon ausgeschlossen ist WA23, hier gilt keine Einschränkung.

(2) Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

(1) Private Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

(2) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. B. durch ökologisch gestaltete

Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf) und gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

- (3) Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht 6 cm).

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) Private Grünflächen

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
2. Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaresilienter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm / Mindestpflanzgröße Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang 8-12 cm.
3. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als südliche Ortsrandeingrünung ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern mit einzelnen Obstbäumen herzustellen. Dabei sind mind. 50 % der Länge zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, Gehölze gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der textlichen Hinweise zu verwenden. Bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

4. Steingärten, Schotterflächen und Kunstrasen sind unzulässig.
5. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken (z. B. Thuja) ist nicht zulässig.

(2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 i.V.m Art. 81 BayBO

(1) Dachform, Dachneigung

1. Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
3. Festsetzungen zu Dachformen und Materialien bei Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO werden nicht getroffen; bei Flachdächern gilt § 5 (3) der textlichen Festsetzungen.
4. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen und in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(2) Dachaufbauten

1. Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
2. Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
3. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.
4. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen und Solarthermie ist zulässig. Das Aufständern genannter Anlagen ist unzulässig.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
3. Die Farbgestaltung der Dacheindeckung hat aus dem roten oder grauen / dunkelgrauen Farbspektrum zu erfolgen. Begrünte Dächer sind zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
2. Zaunsockel dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 15 cm ausgebildet werden.

Hinweis: Es wird empfohlen Einfriedungen sockellos zu errichten.

3. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich ist zu gewährleisten. Es ist alle 5 m pro geschlossener Grundstücksseite eine ebenerdige, mindestens 10 cm hohe und 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen.
4. Zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Zäune als senkrechte Holz oder Metallzäune zulässig und mindestens punktuell innerhalb des Grundstückes zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 5 m).
5. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Sichtbeton, Gabionen und durchgängige Mauern. Einflechtungen aus Kunststoffelementen sind ebenfalls unzulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

§ 8 BELEUCHTUNG / INSEKTENSCHUTZ:

Für die private Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten und bei freistehenden Masten eine max. Masthöhe von 4 m vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm Höhe sind bis max. OK FFB EG in einem maximalen Abstand vom Haus von 3,0 m zulässig.
- (2) Zur Herstellung der Grundstückszufahrten sind Aufschüttungen und Abgrabungen allgemein zulässig.
- (3) Abgrabungen bis zur Oberkante Fertigfußboden des Kellergeschosses sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe mit einer maximalen Breite von je 5 m und einem maximalen Abstand vom Haus von 2,5 m pro Hausseite zulässig.

- (4) Sämtliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen (d. h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) oder durch Stützmauern bis max. 0,60 m zu überwinden).

- (5) Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze.

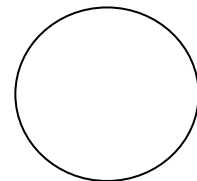
§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 75 „West Sommerfeld“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Erdweg, den

.....

Christian Blatt, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Baum lateinisch* (Baum deutsch)

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Baum lateinisch* (Baum deutsch)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Baum lateinisch* (Baum deutsch)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Strauch lateinisch* (Strauch deutsch)

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße

Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

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

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

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

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Erdweg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).