# GEMEINDE
# EMERSACKER

Landkreis Augsburg

# BEBAUUNGSPLAN NR. 14
## „Am Weinberg“

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Emersacker

Fassung vom 17.07.2025

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: 23022
Bearbeitung: CR

# INHALTSVERZEICHNIS

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4**

§ 1 Art der baulichen Nutzung ..... 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung ..... 4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände ..... 6
§ 4 Garagen, Carports und Stellplätze ..... 7
§ 5 Anforderungen an Wohngebäude ..... 7
§ 6 Verkehrsflächen ..... 7
§ 7 Ver- und Entsorgung ..... 7
§ 8 Grünordnung ..... 8
§ 9 Beleuchtung / Insektenschutz ..... 10
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen ..... 11
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen ..... 11
§ 12 Ausgleichsmaßnahmen ..... 13
§ 13 Inkrafttreten ..... 15

**TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 16**

1. Grünordnung ..... 16
2. Niederschlagswasser ..... 18
3. Immissionsschutz ..... 19
4. Wärmepumpen-Systeme ..... 20
5. Denkmalschutz ..... 20
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz ..... 21
7. Bußgeldvorschrift ..... 22

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Emersacker erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

# Bebauungsplan Nr. 14

# „Am Weinberg“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.07.2025 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.2025 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung, in der Fassung vom 17.07.2025

# B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Der in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:
- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden

(4) Nicht zulässig sind:
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Anlagen für Verwaltungen
- c) Gartenbaubetriebe
- d) Tankstellen
- e) Schank- und Speisewirtschaften

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Im WA 1 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

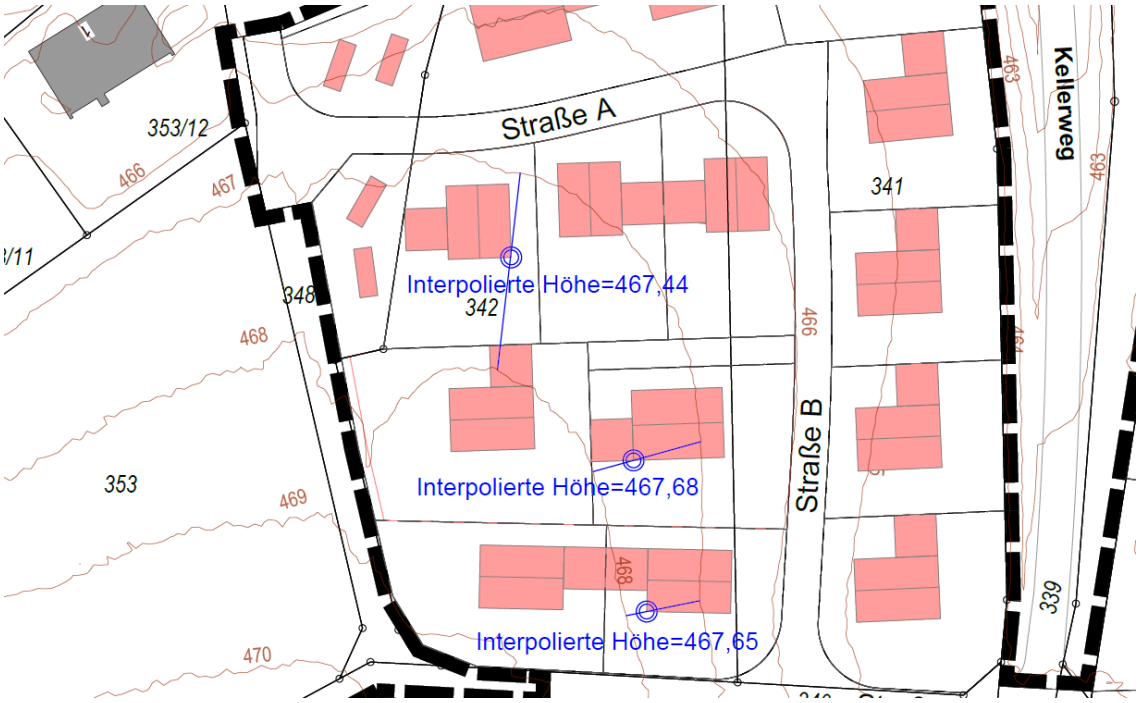
Im WA 2 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

*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 der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
*gem. § 18 BauNVO*

1. Erdgeschossrohfußboden

a) Die Oberkante des Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 40 cm über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke an der höchsten Stelle. Die Garagenhöhe ist separat zu ermitteln. Das natürliche Gelände ist auf der Basis der in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien durch Interpolation zu ermitteln.




*Beispielabbildung zur Ermittlung der Bezugshöhe der Oberkante Rohfußboden durch Interpolation*

b) Abweichend hiervon darf bei Gebäuden zwischen der Straße B und dem Kellerweg im Bereich zwischen dem Drosselweg und der Straße C die max. Höhe 75 cm betragen.

2. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.
Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (First). Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der Attika (Fertigmaß).

3. Höhen

| | |
|---|---|
| Wandhöhe: Sattel-, Walm- und Pultdach | max. 6,25 m |
| Gesamthöhe: Sattel-, Walm- und Pultdach | max. 9,50 m |
| Gesamthöhe/Wandhöhe: Flachdach (OK Attika): | max. 6,50 m |

(3) Vollgeschosse
*gem. § 20 BauNVO*

Es sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

## § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise
*gem. § 22 BauNVO*

1. Es gilt die offene Bauweise (o).

2. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze um bis zu 0,80 m für einzelne, untergeordnete Gebäudeteile um bis zu einer Breite von 2,50 m von beispielsweise Gesimsen und Dachüberständen überschritten werden.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ihre Größe darf jeweils 15 m² (Dachdraufsicht) und eine mittlere Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Sie sind jedoch nicht in den Umgrenzungsflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichnung, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

2. Abweichend von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO dürfen Garagen zwischen der Straße B und dem Kellerweg im Bereich zwischen dem Drosselweg und der Straße C als Grenzgaragen auch dann errichtet werden, wenn die mittlere Wandhöhe von 3,0 m (Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe) überschritten wird. Die Wandhöhe der Garage, gemessen ab OK Garagenboden, darf jedoch 3,0 m nicht überschreiten.

## § 4 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

Garagen dürfen überall innerhalb der Baugrenzen errichtet werden; dabei muss der Zufahrtsbereich vor Garagen und Carports mindestens 5,0 m betragen. Stellplätze, Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

(1) Im WA 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

(2) Im WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal acht Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

## § 6 VERKEHRSFLÄCHEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen können hinsichtlich variierender Rahmenbedingungen bezüglich der Parzellierung und der damit neu zu gestaltenden Erschließungsplanung geringfügig angepasst werden. Der in der Planzeichnung dargestellte Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch beizubehalten.

## § 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Nutzung der solaren Strahlungsenergie
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

1. Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Kombination mit § 8 (4) der textlichen Festsetzungen ist herzustellen.

2. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

   – erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Dachaufbauten
   – Terrassen

– von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

(2) Ver- und Entsorgungsleitungen
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(3) Abwasserbeseitigung
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwasserrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal darf dabei maximal 1 l/s betragen.

*Hinweis: Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.*

In jedem Fall muss durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagwassers in den Kanal unterbunden wird.

## § 8 GRÜNORDNUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

(1) Öffentliche Grünflächen

Die gehölzfreien Grünflächen sind als extensive blumenreiche Wiesenfläche anzulegen.

(2) Grünflächen auf Privatgrund

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 und zu pflegen.

2. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken (z. B. Thuja) ist nicht zulässig.

3. Pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung, Mindestpflanzqualität Hochstamm (H) 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. (Pflanzungsempfehlungen entsprechend Artenliste unter textlichen Hinweisen).

4. Kiesgärten, Steingärten, Kies- und Schotterflächen und Kunstrasen sind unzulässig.

(3) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:

Artenliste Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

Pflanzraster: 2,0 m Abstand, einreihig, frei wachsend

(Pflanzennamen *bot.* / dt.)

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn)
- *Crataegus laevigata* (Zweigriffliger Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Artenliste Bäume 1. Ordnung:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm. Am Ortsrand nach Möglichkeit autochthone Pflanzen verwenden.

(Pflanzennamen *bot.* / dt.)

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Betula pendula* (Hänge-Birke)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

Artenliste Bäume 2. Ordnung:

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

(Pflanzennamen bot. / dt.)

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

(4) Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen und so zu unterhalten. Die Kombination mit § 7 (1) der textlichen Festsetzungen ist herzustellen.

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort innerhalb eines Jahres oder in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

*Hinweis: Ausführung der Bepflanzungen*

*Gemäß AGBGB Art. 47 sind die Mindestabstände für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken einzuhalten.*

## § 9 BELEUCHTUNG / INSEKTENSCHUTZ

1. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

2. Bei privaten Grundstücken gilt:

   a) Für die Außenbeleuchtung der privaten Flächen sind nur mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten und einer max. Masthöhe von 4 m vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden.

   b) Die Leuchtkörper bzw. Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel ausschließlich auf die zu beleuchtende Grundstücksflächen fällt. Eine abstrahlende Beleuchtung (die eine Streuwirkung erzeugt) ist nicht zulässig.

   c) Lampen mit einer korrelierten Farbtemperatur über 2700 Kelvin sind unzulässig.

## § 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO*

(1) Abgrabungen für Kellerfenster 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.

(2) Zur Herstellung der Grundstückszufahrten und Terrassen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur jeweils max. festgesetzten OK-RFB-EG-Höhe +/- 25 cm zulässig.

(3) Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe:Länge) zu überwinden.

(4) Das natürliche Gelände ist an den privaten Grundstücksgrenzen beizubehalten.

(5) Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern an technisch notwendigen Stellen bis zu einer Höhe von maximal 60 cm (Hauszugang, Zufahrten, o.ä.) zulässig.

## § 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig:
   Satteldächer, Walmdächer: (SD) 18° – 45°
   Flachdächer (FD) 0° – 5°
   Pultdächer (PD) 15° – 25°

2. Die Dachform und Dachneigung von Garagen und Carports muss dem Hauptgebäude entsprechen. Abweichend hiervon dürfen Garagen und Carports generell mit einem Flachdach errichtet werden.

3. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

4. Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Doppelhaushälften sind profilgleich mit denselben Höhenpunkten zu errichten.

(2) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1. Bei geneigten Dächern zwischen 15° - 25° und bei Flachdächern 0° - 5° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

2. Dachaufbauten sind in der Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig.

   Für Giebelgauben gilt (bei Doppelhäusern jeweils für die Doppelhaushälfte):

   Pro Dachseite sind entweder eine einzelne Giebelgaube mit einer Höchstbreite bis 3,0 m oder mehrere Einzelgauben mit höchstens 2,0 m Breite zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mind. 2,0 m betragen. Die Summe der Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge betragen.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

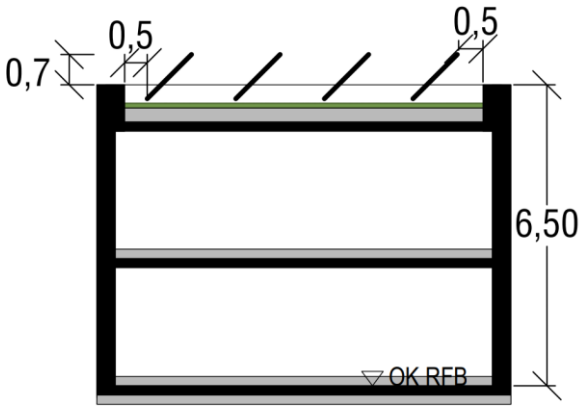
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

2. Sattel- und Walmdächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen, nicht glänzend, einzudecken.

(4) Photovoltaik und Solaranlagen

1. Bei geneigten Dächern gilt: Photovoltaik- und Solaranlagen müssen parallel zur Dachhaut angebracht werden.

2. Bei Flachdächern gilt: Photovoltaik- und Solaranlagen müssen auf das begrünte Dach aufgeständert werden. Dabei darf der Höchste Punkt der Module maximal 0,7 m über der Gebäudegesamthöhe (siehe § 2 (2) der textlichen Festsetzungen) liegen.




*Verdeutlichende Abbildungen zur Höhe der Module bei Solarenergienutzung (mit Beispielhafter Aufständerung)*

3. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut/Attika ist einzuhalten.

(5) Einfriedungen

1. An den Straßenkanten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Sockel sind zum öffentlichen Bereich mit max. 20 cm Höhe zulässig.

2. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune ohne sichtbaren Sockel zulässig.

3. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

4. Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlass für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.

## § 12 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(1) Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 26.880 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 651, Gemarkung und Gemeinde Emersacker auf einer Fläche von 5.882 m².

(2) Entwicklungsziele Flurnummer 651 (Gemarkung Emersacker)

**1. Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland**

a) Herstellungsmaßnahmen:
- Die Mähgut-Übertragung hat streifenförmig zu erfolgen (auf ca. 25% der Fläche quer zur Bewirtschaftungsrichtung). Die Spenderfläche (Weiherbach- oder Laugna-Tal) ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

b) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Nach der streifenförmigen Ansaat sind in den ersten zwei Jahren 4 Schröpfschnitte notwendig. Anschließend erfolgt eine zweischürige Mahd zwischen 15.06. und 30.09. mit jährlich wechselndem Ganzjahres-Brache-Anteil von 15%.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
- Kalkung, Zwischensaaten, Narbenerneuerung zum Zwecke der Verbesserung der landwirtschaftlichen Erträge sind nicht zulässig.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

## 2. Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland

a) Herstellungsmaßnahmen:
- Ansaat von einer artenarmen Frischwiese/ Fettwiese auf einer Fläche von 1.000 m². Die Fläche ist vorzugsweise mit regionalem Saatgut aus einer Mähgutübertragung anzusäen. Die Mähgut-Übertragung hat streifenförmig zu erfolgen (auf ca. 25% der Fläche quer zur Bewirtschaftungsrichtung). Die Spenderfläche (Weiherbach- oder Laugna-Tal) ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

b) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Nach der streifenförmigen Ansaat sind in den ersten zwei Jahren 4 Schröpfschnitte notwendig. Anschließend erfolgt eine zweischürige Mahd zwischen 15.06. und 30.09. mit jährlich wechselndem Ganzjahres-Brache-Anteil von 15%.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
- Kalkung, Zwischensaaten, Narbenerneuerung zum Zwecke der Verbesserung der landwirtschaftlichen Erträge sind nicht zulässig.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

## 3. Entwicklungsziel: Artenreicher Staudensaum

a) Herstellungsmaßnahmen:
- Entwicklung von einem artenreichen Staudensaum auf einem 10 m breiten Streifen entlang des Weiherbachs an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von 720 m².
- Die Entwicklung des Staudensaums soll durch Extensivierung und punktuelle Mähgutübertragung erfolgen.

b) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Die Mahd hat jährlich wechselnd auf 50% der Fläche zu erfolgen. Die Mahd erfolgt im Herbst.
- Sollten sich Problem-Kräuter ausbreiten (Springkraut, Riesen-Bärenklau etc.) muss eine jährliche Mahd angepasst an den Blütezeitpunkt dieser Pflanzen erfolgen. Der Saum ist auch bei Nässe zu mähen; ggf. sind Spezialmaschinen wie Zwillingsbereifung notwendig.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

4. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

5. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Eine abschnittsweise Herstellung bei mehreren räumlichen Erschließungsabschnitten ist zulässig.

## § 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Weinberg“ der Gemeinde Emersacker tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Emersacker, den . . . . . .

.....

Karl-Heinz Mengele, 1. Bürgermeister Siegel

# TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 1. GRÜNORDNUNG

### 1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraße ist zu empfehlen gem. Planzeichnung klimaresistente oder heimische Laubbäume, bevorzugt in Säulenform, min. III. Ordnung gem. folgenden Artenlisten zu pflanzen. Der festgesetzte Standort kann hierbei entlang der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.

Artenliste Bäume:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm (Pflanzennamen *bot.* / dt.)

II. Ordnung:

- Acer platanoides 'Columnare' — Säulenförmiger Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' — Pyramiden-Hainbuche
- Quercus robur 'Fastigiata' — Säulen-Eiche, Stiel-Eiche
- Quercus robur 'Fastigiata Koster' — Pyramiden-Eiche
- Tilia cordata 'Roelvo' — Winter-Linde, Stadt-Linde

III. Ordnung:

- Acer campestre 'Elsrijk' — Feld-Ahorn
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' — Baum-Felsenbirne
- Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' — Thüringische Säulen-Mehlbeere
- Tilia cordata 'Rancho' — Amerikanische Stadt-Linde

### 1.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Grün

In den öffentlichen Grünflächen wird empfohlen gem. Planzeichnung heimische Laubbäume min. III. Ordnung zu pflanzen. Der festgesetzte Standort kann hierbei angepasst werden. Dabei ist zu empfehlen die Anzahl gemäß Planzeichnung durch Bäume oder Großsträucher mindestens einzuhalten.

### 1.3 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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*

- *Acer platanoides* *(Spitz-Ahorn)*
- *Carpinus betulus* *(Hainbuche)*
- *Quercus robur* *(Stiel-Eiche)*
- *Tilia cordata* *(Winter-Linde)*
- *Tilia platyphyllos* *(Sommer-Linde)*
- *Ulmus leavis* *(Flatter-Ulme)*

Bäume II. Wuchsklasse

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

- *Acer campestre* *(Feld-Ahorn)*
- *Prunus avium* *(Vogel-Kirsche)*
- *Pyrus pyraster* *(Holzbirne)*
- *Salix caprea* *(Sal-Weide)*
- *Sorbus aria* *(Mehlbeere)*
- *Sorbus aucuparia* *(Eberesche)*
- *Sorbus domestica* *(Speierling)*
- *Sorbus torminalis* *(Elsbeere)*

Obstbäume

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

- *Malus domestica* *(Kultur-Apfel)*
- *Malus sylvestris, in Sorten* *(Apfel)*
- *Prunus avium* *(Vogel-Kirsche)*
- *Prunus cerasus* *(Sauerkirsche)*
- *Prunus domestica sbsp. domestica* *(Zwetschge)*
- *Pyrus communis* *(Kultur-Birne)*
- *Pyrus communis, in Sorten* *(Birne)*

Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- *Amelanchier ovalis* *(Felsenbirne)*
- *Cornus mas* *(Kornelkirsche)*
- *Corylus avellana* *(Haselnuss)*
- *Crataegus monogyna* *(Eingriffliger Weißdorn)*
- *Euonymus europaeus* *(Pfaffenhütchen)*
- *Ligustrum vulgare* *(Liguster)*
- *Lonicera xylosteum* *(Heckenkirsche)*
- *Sambucus nigra* *(Holunder)*
- *Viburnum lantana* *(Wolliger Schneeball)*

# 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

## 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 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ 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 bei 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 verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, 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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Ebenfalls wird auf den Leitfaden

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 verwiesen.

### 3.3 Planbedingter Fahrverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße und den Kellerweg. Beide münden in die Weldener Straße.

Es ist nicht zu erwarten, dass Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 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.

## 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 bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet (BayBodSchG Art. 1 und 12).

### 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.

### 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 ist der sachgemäße Umgang und die rechtskonforme Verwertung des Bodenmateriales einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (außer um Bäume) für Baumaßnahmen abgetragen und gesondert gelagert und geschützt werden soll. 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. 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).