



Projekt-Nr. 4230-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Areal Schertlinhaus“

Markt Burtenbach



Teil B: Textliche Festsetzungen

i. d. F. vom 20. November 2023, mit redaktionellen Ergänzungen vom 15. April 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen	3
II.	Allgemeine Vorschriften	3
III.	Textliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise, Grenzabstände	6
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
5	Verkehrsflächen	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
7	Grünordnung und Artenschutz	7
8	Boden- und Grundwasserschutz	8
9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	8
10	Monitoring	9
11	Gestaltungsfestsetzungen	9
IV.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Grünordnung	10
2	Denkmalschutz	12
3	Niederschlagswasser	12
4	Grundwasserschutz	13
5	Immissionsschutz	14
6	Wärmepumpen-Systeme	14
7	Bericht zur Verkehrsuntersuchung	15
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
V.	Inkrafttreten und Ausfertigung	16

Präambel

Die Marktgemeinde Burtenbach erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Areal Schertlinhaus“

Satzung

I. RECHTSGRUNDLAGEN DIESER FESTSETZUNGEN

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 3634.), Zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO: Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PlanZV: Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

GO: Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) .

II. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Areal Schertlinhaus“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 20. November 2023, mit redaktionellen Ergänzungen/Änderungen vom 15. April 2024 den Bebauungsplan „Areal Schertlinhaus“, Markt Burtenbach bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 20. November 2023 mit redaktionellen Ergänzungen/Änderungen vom 15. April 2024 liegt dem Bebauungsplan „Areal Schertlinhaus“, Markt Burtenbach bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Areal Schertlinhaus“, Markt Burtenbach wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim

1.1.1 Der in der Planzeichnung mit „Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim“ gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Betreutes Wohnen, Altenwohn- und Pflegeheim im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim ausschließlich:

- Vorrangig Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen (Tagespflege, etc.).
- Betreutes Wohnen: Unter „Betreutem Wohnen“ ist eine Wohnform für ältere oder behinderte Menschen zu verstehen, bei der im Interesse der Wahrung einer möglichst lang dauernden eigenständigen Lebensführung neben der alten- und behindertengerechten Wohnung die Sicherheit einer Grundversorgung gegeben ist und im Bedarfsfall weitere Dienste in Anspruch genommen werden können.
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie.
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Verwaltungs-, Geschäfts- und Büroräume.
- In Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen.
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Untergeordnet Arztpraxen, Therapeutische und medizinische Einrichtungen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Fläche für den Gemeinbedarf 1 – Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim

2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird als maximale GRZ festgesetzt: 0,30.

2.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird als maximale GFZ festgesetzt: 1,80.

- 2.1.3 Die maximalen Gesamthöhen dürfen die maximalen Höhen der Bestandsgebäude bzw. der räumlich nächstgelegenen Bestandsgebäude zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans nicht überschreiten.
- 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf 2 – Betreutes Wohnen, Alten- und Pflegeheim
- 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Es wird als maximale GRZ festgesetzt: 0,30.
- 2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Es wird als maximale GFZ festgesetzt: 0,80.
- 2.2.3 Die maximale Gebäudehöhe darf 12,0 m über der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 3 Bauweise, Grenzabstände**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise
Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude im Norden und Osten bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
- 4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung des gesamten Geltungsbereichs findet ausschließlich über die in der Planzeichnung dargestellte private Erschließungsstraße statt.

5.2 Parkplätze

Auf dem Baugrundstück sind Garagen oder Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen. Die Anzahl der Parkplätze darf die in der Stellplatzsatzung festgesetzte Anzahl nicht übersteigen.

5.3 Rettungswege

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Löschfahrzeuge innerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

6.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern und , sofern dies nicht möglich ist, über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen durchzuführen.

im Bereich der bislang unbebauten Flächen im Norden hat die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung unter Beachtung der geologischen Voraussetzungen und entsprechendem Einsatz von Versickerungsanlagen zu erfolgen.

7 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Private Grundstücksflächen

7.1.1 Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.

7.1.2 Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten). Der Standort der Ersatzpflanzung ist nicht verbindlich.

7.1.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und

als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

7.1.4 Schottergärten und Steingärten sind nicht zulässig.

7.1.5 Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen, sofern diese nicht durch PV-Anlage bestanden sind. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

7.2 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

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

7.2.2 Sämtliche festgesetzte 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 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7.2.3 Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten) erfolgen.

8 **Boden- und Grundwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden.

9 **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Die Vermeidungsmaßnahmen gelten flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich.

- V 1: Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten (Gehölzentfernung/Baumfällarbeiten, Gebäuderückbau/Abrissmaßnahmen, Tiefbauarbeiten/Baufeldfreimachung) ist eine Kontrolle zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Bei Positivnachweis ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V 2: Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- V 3: Unbeabsichtigte Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Vögel und lichtscheue Fledermäuse) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (2012)

- V 5: Vogel-Kollisionen an Glasflächen sind durch spezielle Gestaltung der Glasfronten zu vermeiden.

10 Monitoring

Die Beachtung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in Rahmen eines Monitorings durch die Markt-gemeinde Burtenbach zu begleiten und zu überwachen.

11 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

11.1 Dachformen, Dachneigungen

11.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

Satteldach (SD)	18° bis 45°
Walmdach (WD)	18° bis 45°
Flachdach (FD)	0° bis 5°

11.1.2 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

11.1.3 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.

11.2 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern ab 18° Dachneigung sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.

11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden in Form von Einzelbuchstaben, aufgemalten Schriften oder Logos sowie Schildern zulässig. Es sind an den Gebäuden maximal 2 Werbeanlagen zulässig, welche eine Größe von 4 m² nicht überschreiten dürfen.

Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften und blinkender Beleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler sind unzulässig.

Es ist jeweils eine gebäudeunabhängige Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Höhe von 1,8 m und eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

11.4 Einfriedungen

Einfriedungen müssen tierökologisch durchlässig sein. Mauern und ähnliche feste bzw. undurchlässige Einfriedungen, wie z.B. Kunststoffflechtwände oder Gabionensteinwände, sind ausgeschlossen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Grünordnung

1.1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

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

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyraeaster | Holzbirne |
| - Salix caprea | Sal-Weide |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana	Hasel
- Kornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana	Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

Extensive Dachbegrünung (exemplarisch)

- Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius	Federnelke
- Sedum floriferum	Fetthenne
- Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum	"Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum	„Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca	Schillergras
- Reflexum	Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
- Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides	Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius	Federnelke
- Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

1.2 Freiflächengestaltungsplanung

Im Zuge von Bauanträgen ist eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung zu erstellen.

2 Denkmalschutz

Es wird 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.

Innerhalb des Plangebiets lässt sich folgendes Denkmal festhalten:

- D-7-74-122-13: Schertlinhaus 7; Schertlinhaus 8

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Plangebietes das Ensemble "Ortskern Burtenbach" (E-7-74-122-1). 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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem 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 unverschmutztem, 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.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. 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 Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

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

5 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) zu beachten.

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

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im Mischgebieten einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	17

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne TA Lärm A1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

6 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/sachverständige_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.

7 Bericht zur Verkehrsuntersuchung

Auf den Bericht zur Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Schertlinhaus in Markt Burtenbach vom 15. November 2022 wird hingewiesen, welche als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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

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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. 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.

V. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Areal Schertlinhaus“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden treten die rechtskräftigen Bebauungspläne „Kirchhalde“ und „Schertlinpark“ soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Areal Schertlinhaus“ liegen, außer Kraft.

Markt Burtenbach, den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)