

---

# GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Talstraße“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### VORENTWURF

**VORABZUG vom 28.03.2025**

Fassung vom 16.04.2025

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24100  
Bearbeitung: AG, MK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
I. Teilräumlicher Geltungsbereich für MD1 gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (sog. Einfacher Bebauungsplan) .....	4
II. Teilräumlicher Geltungsbereich für MD2 gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (sog. Qualifizierter Bebauungsplan) .....	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	8
§ 6 Grünordnung .....	8
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz .....	10
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen .....	10
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	12
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 11 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Bepflanzung .....	14
2. Wasserwirtschaft .....	14
3. Immissionsschutz .....	15
4. Wärmepumpen-Systeme .....	16
5. Denkmalschutz .....	16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
7. Überwachung .....	17
8. Bußgeldvorschrift .....	18

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna 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 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, 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

### „Talstraße“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.04.2025 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.04.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 16.04.2025

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD1 GEMÄß § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)**

---

Der teilräumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD1 umfasst, wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, da dieser ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.

Für den teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der das MD1 umfasst, gelten ausschließlich die nachfolgenden Festsetzungen:

- (1) Der in der Planzeichnung mit MD1 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  2. sonstige Wohngebäude
  3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  4. sonstige Gewerbebetriebe
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
  1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (4) Nicht zulässig sind:
  1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
  2. Gartenbaubetriebe
  3. Tankstellen

4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

## II. TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH FÜR MD2 GEMÄß § 30 ABS. 1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Der in der Planzeichnung mit MD2 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  2. sonstige Wohngebäude
  3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  4. sonstige Gewerbebetriebe
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
  1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (4) Nicht zulässig sind:
  1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
  2. Gartenbaubetriebe
  3. Tankstellen
  4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

*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.*

Es ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG).
2. Es gilt die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG); davon darf +- 0,30 m abgewichen werden.
3. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der gedachte Schnittpunkt von Wand und Oberkante Abdichtung.
4. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
5. Folgende Höhen sind zulässig:

Wandhöhe (WH):                      max. 7,5 m

Gesamthöhe (GH):                    max. 11,0 m

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

*gem. § 20 BauNVO*

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
2. Es ist eine GFZ von max. 0,8 zulässig.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise und Haustypen

*gem. § 22 BauNVO*

1. Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3. Bei Einzelhäusern sind höchstens vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern sind nur zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### § 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

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

(1) Garagen und Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelung:

Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zu öffentlichen Straßen einhalten. Der Stauraum der Garagen und Carports hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen.

(2) Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind zwei Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(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) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist falls möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. in Retentionszisternen) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

## § 6 GRÜNORDNUNG

---

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

(1) Private Grundstücksfläche

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) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

Es ist je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzenartenliste zu pflanzen – Mindestpflanzgröße STU 14-16 cm.

## Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

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

### Bäume I. Wuchsklasse

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Bäume II. Wuchsklasse

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

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

### Bäume III. Wuchsklasse

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche

### Obstbäume

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

<i>Malus domestica spec.</i>	Apfel, regionaltypische Sorten
<i>Prunus avium spec.</i>	Kirsche, regionaltypische Sorten
<i>Prunus domestica spec.</i>	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten
<i>Pyrus communis spec.</i>	Birne, regionaltypische Sorten

### Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehndorn</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

- (3) 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, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 312 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- Der Ausgleich erfolgt auf Teilflächen der Flurnummern 178 und 180.
- (2) Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch / Hecken
- a) Herstellungsmaßnahmen
- 3 - reihige Heckenstruktur mit autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste. Die Hecke ist mit einem Baumanteil von 5% und freiwachsend zu entwickeln. Breite: 5m
  - Mindestpflanzqualitäten:
  - Sträucher: h= 60 – 100 cm
  - Bäume, Heister, 2xv., h= 120 bis 250 cm

- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
- b) Entwicklungspflege
- Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
  - Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Biogasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
  - Pflege Hecke: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Schnittgut aus der Hecke entfernen. Totholz jedoch in der Hecke belassen. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Die Hecke darf frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ein in den ersten 5 Jahren ausgefallener Strauch ist in der direkt folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- c) Artenliste

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

#### Artenliste Bäume (Anteil: 5%)

*(Pflanzennamen bot. / dt.)*

Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn

#### Artenliste Sträucher

*(Pflanzennamen bot. / dt.)*

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Hunds-Rose	Rosa canina
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

## § 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

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

- (1) Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig.
- (3) Darüber hinaus sind Abgrabungen zur natürlichen Belichtung der Kellerräume zulässig.

## § 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig.
  2. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- (2) Dachaufbauten
1. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
  2. Die Summe Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppgauben darf 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muss den Hauptgebäuden gleichen.
  3. Für Dachaufbauten wird keine Dachform bzw. Dachneigung festgesetzt.
  4. Für Querbauten und Standgiebel ist eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe um maximal 1,00 m zulässig, wenn:

- die Länge der Querbauten und Standgiebel auf einer Dachseite 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreitet.
  - die Abstände des oberen Abschlusses der Dachaufbauten zum First mindestens 1,00 m und zur Außenwand mindestens 1,50 m betragen.
5. Für Querbauten und Standgiebel wird keine Dachform bzw. Dachneigung festgesetzt.
- (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. Die Dacheindeckung auf Haupt- und Nebengebäuden hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Die Dacheindeckung bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auch aus luzenten Materialien zulässig.
  3. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen
1. Einfriedungen dürfen zu den Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante der Straße bzw. des Gehwegs nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.
  2. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksbauten zur freien Landschaft sind nicht zugelassen.
  3. Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

## § 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Talstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Laugna, den . . . . .

.....

Johann Gebele, 1. Bürgermeister

Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BEPFLANZUNG

---

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 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist festgesetzt und kann z. B. in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs erfolgen.

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.

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

#### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“

der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### **2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Infolge starker 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 o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

## **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 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.

#### 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](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

---

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

---

### 5.1 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.

### 5.2 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.

### 5.3 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 Laugna 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).