

GEMEINDE LAUGNA

LANDKREIS DILLINGEN a.d. DONAU



**BEBAUUNGSPLAN
'SÜDLICH DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES BOCKSBURG'**

ORTSTEIL BOCKSBURG

TEXTTEIL

Fassung vom 15.10.2025

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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), folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2025 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Bocksberg der Gemeinde Laugna, bestehend aus den Fl.-Nr. 76 (Teilfläche) und 80 Gemarkung Bocksberg, gilt die vom Ingenieurbüro orb-bauconsult, Mertingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 15.10.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

(Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom __.__.2025.)

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- i. S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Das Areal wird dabei gemäß Darstellung in der Planzeichnung zonierte in die Teilbereiche WA1 und WA2.
- 2.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:
- nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nutzungen lt. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA1 (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig): GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,60

WA2 (nur Einzelhäuser zulässig): GRZ max. 0,40 GFZ max. 0,80

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs. 6 Satz 2 BayBO (Wintergärten Grundfläche bis zu max. 20 m²) ist zugelassen und bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

- 3.2 Anzahl der Wohnungen
Die Anzahl der Wohnungen wird im Geltungsbereich differenziert nach den lt. unter 4. zulässigen Bauweisen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.
Im WA1: pro Einzelhaus: max. 2 Wohnungen
pro Doppelhaus: max. 2 Wohnungen
(dies entspricht pro Doppelhaushälfte: max. 1 Wohnung)
Im WA2: pro Einzelhaus: max. 5 Wohnungen

- 3.3 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen
Die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

4. Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

- 4.2 Haustypen (Hauptgebäude)

- H1**
- Erdgeschoss mit Dachgeschoss
 - Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss
 - Satteldach / Walmdach, Dachneigung bis 45°
 - Wandhöhe max. 4,0 m
 - Firsthöhe max. 9,5 m

- H2** II
- Erdgeschoss mit Obergeschoss
 - zwei Vollgeschosse
 - Satteldach / Walmdach, Dachneigung bis 45°
 - Wandhöhe max. 6,5 m
 - Firsthöhe max. 8,0 m

- H3** III = II+D
- Erdgeschoß mit Obergeschoss und Dachgeschoss
 - Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss
 - Satteldach / Walmdach, Dachneigung bis 45°
 - Wandhöhe max. 7,0 m
 - Firsthöhe max. 10,0 m

- 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Hauptgebäude:

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

- OK Oberkante
RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe als Höhe über NHN anzugeben
FFB Fertigfußboden
EG Erdgeschoss

Gebäudemitte:

Mittelachse der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudelängsseite

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße) und Privatgrundstück

Firsthöhe:

Firsthöhe gemessen von OK RFB bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches.

OK RFB EG

- Maximal 30 cm über Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte. In den Planzeichnungen des Bauantrags oder des Antrags auf Genehmigungsfreistellung ist die Höhenkote des maßgeblichen Straßenpunktes als Höhe über NHN in den Grundrissen und Schnitten so ausreichend und eindeutig anzugeben, dass eine zweifelsfreie Beurteilung der Höhenlage möglich ist. Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

Garagen und Nebengebäude:

- Zufahrt mit einer Steigung von max. 5%

4.4 Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 500 m² und pro Doppelhaushälfte auf 300 m² festgesetzt (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

4.5 Abstandsflächen

Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

4.6 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund bis maximal zur OK FFB zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis max. 50 cm über dem (Ur-)Gelände.

Abgrabungen zur – auch nur teilweisen - Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und Dachdeckung

Zulässig sind für Hauptgebäude symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten wie z.B. Gauben, Vordächer, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch andere Dachneigungen und andere Materialien zulässig (Glas, Zink, Kupfer, etc.). In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zur Dacheindeckung zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) erforderlich sind. Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind auch an den Fassaden zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muss als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig bis zu einer Ge-

samtbreite von max. der Hälfte der Dachlänge, dabei sind höchstens 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortsgang ist einzuhalten.

Befinden sich Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist ebenfalls eine Gesamtbreite von max. der Hälfte der Dachlänge zulässig.

5.2 Firstrichtung

Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

5.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

5.4 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig. Holzblockhäuser sind unzulässig.

6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen, Spielplatz

6.1 Stellplatznachweis

Die Gemeinde hat eine Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Laugna) erlassen. Die Satzung ist auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und zu berücksichtigen.

Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, diese sind als Garagen, Carports oder offene Stellplätze zulässig.

Vor Garagen und geschlossenen Stellplätzen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 6,0 m vorzusehen. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden und gilt nicht als Stellplatz.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Auf Flachdächern von Garagen ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Garagen und Carports sind außerhalb der Grundstücksfläche zulässig; sie sind außerdem als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig, nicht jedoch auf Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung). Hier ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und in den Flächen der Ortsrandeingrünung.

6.3 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzzäune mit senkrechter Latung und Metall-(Stabgitter-)zäune zulässig. Maschendrahtzäune, sowie Formschnitthecken und Mauern sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht erlaubt.

Einfriedungen, die an Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Sockelmauern an den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,1 m nicht überschreiten. Sockelmauern an seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 1,50 m festgesetzt. Die Höhe von 1,0 m ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Vernetzungsstrukturen zum Gewässer sind nicht zulässig. Gartentüren von den Grundstücken aus sind unzulässig.

6.4 Spielplatz

Es wird auf die Spielplatzsatzung der Gemeinde Laugna in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grün- und Gartenflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

c) Gartenflächen

Die Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Grösserflächige, ungestaltete Schotter-/Kiesflächen sind nicht zulässig.

7.2 Befestigte Flächen

Für Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden. Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, Verfüllung mit ungebundenem, mineralischem Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten.

7.3 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtsnaher Baum, sog. Hausbaum, von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 1 unter 7.6. Es gilt der Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung, die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden.

7.4 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und mindes-

tens zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

7.5 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen mit Pflanzbindung)

Wo die freie Landschaft an die Baugrundstücke angrenzt, sind zu deren angemessener Einbindung in die Umgebung private Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist auf 5 m Tiefe eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m
- eingestreut alle 10-15 m ein standortgerechter heimischer Einzelbaum

Es gelten folgende Pflanzdichten und -qualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2xv., h=60-100 cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

Formschnitthecken sind in diesen Bereichen nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste 1.

7.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Haus-)Bäume und Sträucher

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)
Holz-Birne (*Pyrus communis*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Walnuss (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
und weitere Rosenarten

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Pflanzliste 2 öffentliches Grün

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

7.7 Allgemeine Festsetzungen

Die Pflanzplanung für Flächen mit Pflanzbindung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial ist generell nachzuweisen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit des Wohngebäudes zu erstellen.

Als Fertigstellungstermin von Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit des letzten Gebäudes einzuhalten.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Sichtdreiecke, Abwasser

8.1 Ver-/Entsorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

8.2 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung, die Nebengebäude oder die Grünflächen gestalterisch einzubinden. Können die Verkehrsflächen von den Entsorgungsfahrzeugen nur beschränkt (z. B. Rückwärtsfahrt) befahren werden, sind die Grundstücksnutzer verpflichtet, selbst dafür Sorge zu tragen, dass die Müllgefäße zur Abholung an anfahrbaren Plätzen am Abend vor der Entsorgung bereitgestellt werden.

8.3 Sichtdreiecke zur St 2036 (Wertinger Straße)

An der Einmündung in die St 2036 sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 3/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

8.4 Abwassersystem, Grundwasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden. Niederschlagswasser ist dezentral zurückzuhalten und vorrangig zu versickern bzw. zu nutzen. Der dazu notwendige Flächenbedarf sowie Retentionsspeicher wird im Bebauungsplan einschließlich der Privatflächen berücksichtigt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, werden die dazu erforderlichen Rückhalteflächen bzw. Bauwerke im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzung der Flächen mit Privatflächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind, werden nach Vorlage des Baugrundgutachtens getroffen.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Abwassersystem.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden 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.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Immissionen und Emissionen, Altlasten

Verkehr

Im Nahbereich der Wertinger Straße ist mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. Brand-, Wärme- und Schallschutz und andere) eingehalten werden.

Landwirtschaft

Es wird auf die ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen aus der Bewirtschaftung nahegelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen, die gerade bei Erntewetter auch vor 6 Uhr in der Früh und nach 20 Uhr am Abend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Es können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Boden

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Beleuchtung

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zu achten.

Altlasten

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Wasserwirtschaft

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäu-

ne sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Ferner wird auf die Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

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.

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.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtl. Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO findet jeweils in der gültigen Fassung Anwendung).

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3, Satz 4, BauGB in Kraft.

Laugna, den

.....
Johann Gebele, 1. Bürgermeister