



Projekt-Nr. 5440-405-KCK

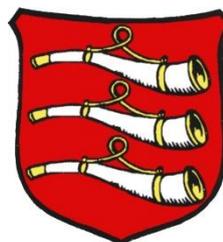
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„C4 – Diepold-Schwarz-Straße“

Stadt Weißenhorn



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 10. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise	5
4	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
5	Sichtdreiecke	6
6	Abstandsflächen	6
7	Versickerung von Niederschlagswasser	6
8	Grünordnung	6
9	Dachaufbauten	6
10	Dachbegrünung	7
11	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	7
12	Fasadengestaltung	7
13	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG	7
14	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	8
15	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	9
16	Inkrafttreten/Außerkräftreten	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten und Pflanzliste	10
2	Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen	11
3	Niederschlagswasserbeseitigung	11
4	Boden/Altlasten	12
5	Bodendenkmale	12
6	Immissionschutz	12
7	Löschwasserversorgung	13
8	Normen und Richtlinien	13
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	14

Präambel

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bebauungsplan „C4 – Diepold-Schwarz-Straße“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Baugebiet „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn gilt die von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „C4 Diepold-Schwarz-Straße“, Stadt Weißenhorn ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - 1.1.1 Die mit WA1, WA2, WA3 und WA4 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bezeichneten Bereiche (Planzeichnung, Teil A) werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.
- 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.2.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.
 - 1.2.2 Zulässig sind Anlagen für die Betreuung von Kindern wie z. B. Kinderkrippe oder Kindergarten, dem Nutzungszweck dienende Anlagen sowie untergeordnet Alten- und Familienwohnungen und Arztpraxen.

2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie um max. 1,0 m ist auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 2.3 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Sinne des § 19 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.4 Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
- 2.5 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,5 m über dem gewachsenen Gelände sein

- 2.6 Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt im Meter über Normalhöhennull (müNHN) und erfolgt gemäß Eintrag in der Planzeichnung.
- 2.7 Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe geringfügig bis zu 1,5 m überschreiten.
- 2.8 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

3 Bauweise

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Zulässige Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung geregelt.
- 3.4 Folgende Dachneigungen sind zulässig:
- | | |
|-------------------------------|----------|
| Satteldach (SD): | 30°- 45° |
| Pultdach (PD): | 5°- 15° |
| Pultdach, gegenläufig (PDgl): | 10°- 30° |
| Walmdach (WD): | 20°- 40° |
| Zeltdach (ZD): | 10°- 20° |
| Flachdach (FD): | 0°- 5° |

4 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- 4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn herzustellen bzw. nachzuweisen.
- 4.2 Stellplätze (St) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen sind generell im WA zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.4 Tiefgaragen und Tiefgaragenabfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.

6 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

7 Versickerung von Niederschlagswasser

7.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

7.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Mischkanalsystem ist nicht gestattet. Ein Notüberlauf ist gestattet.

7.3 Die oberirdischen Stellplätze und Garageneinfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine oder in durchlässigem Verbundpflaster) auszuführen.

8 Grünordnung

8.1 Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen gemäß der unter den textlichen Hinweisen (III:) enthaltenen Pflanzliste „Bäume und Sträucher“ (III.) zu pflanzen und zu unterhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke bis zu 3,0 m ist möglich.

8.2 Zusätzlich zur Festsetzung in Absatz 1 ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung der Pflanzliste „Bäume und Sträucher“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Bei Bäumen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 12 m² betragen.

8.4 Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

8.5 Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m³ mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.

9 Dachaufbauten

9.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparell (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Neigungen und Abstände zur Dachhaut zulässig.

9.2 Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in roten, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig. Hiervon abweichend sind Metalleindeckungen zulässig, sofern sie matt (nicht glänzend) beschichtet sind.

10 Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von Hauptgebäuden und Bedachungen der Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Anteil von 80 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und PV-Anlagen/Solarthermie – als extensiv begrünte Dächer auszubilden.

11 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

11.1 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

11.2 Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung von Baugrundstücken nicht zulässig.

11.3 Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m unter dem natürlichen Gelände (Bestandsvermessung Kling Consult, Krumbach, 19.10.2018) zulässig. Geländeauffüllungen sind bis maximal auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens des Hauptgebäudes zulässig. Die Festlegung hinsichtlich der Abgrabungen gilt nicht bei Tiefgaragen.

11.4 Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos herzustellen. Stützmauern sind unzulässig.

12 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Beton oder Holzverschalung auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker, Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

13 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG

13.1 Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärm- pegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ¹⁾
¹⁾ Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

- 13.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.
- 13.3 Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind in der ersten Bauzeile von WA 1, WA 3 und WA 4 an die von der Roggenburger Straße bzw. Schulstraße abgewandten Gebäudefassaden (Nord- bzw. Ostfassaden) zu orientieren.
- 13.4 Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schall-dämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

14 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 14.1 Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen, Gebäudeabrisse) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Vorhandene bzw. betroffene Vogelnistkästen sind in diesem Zeitraum abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

- 14.2 Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölz- oder gebäudebrütender Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel, oder Fledermäuse, welche Baumhöhlen/Gebäude als Wochenstube nutzen, vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fäll-/Abrissarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 14.3 Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere: Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- 14.4 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5m² aufweisen. (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach)
- 14.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

15 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

16 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten und Pflanzliste

1.1 Pflanzliste „Bäume und Sträucher“

Bäume 1. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):

Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, StU 14 - 16):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn	Acer campestre `Elsrijk`
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Hainbuche (Säulenform)	Carpinus betulus `Fastigiata`
Baum-Hasel	Corylus colurna
Zierapfel vielblütig	Malus floribunda
Zierapfel	Malus Sorten
Vogel-Kirsche	Prunus avium `Plena`
Stadt-Birne	Pyrus communis
Chinesische Birne	Pyrus calleryana
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata `Rancho`

Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):

Buchsbaum	Buxus sempervireus ssp.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Hecken:

Hainbuchen-Hecke	Carpinus betulus
------------------	------------------

Rotbuchen-Hecke

Fagus sylvatica

Immergrüne einheimische ArtenBuchsbaum
LigusterBuxus sempervirens
Ligustrum vulgare

- 1.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze soll verzichtet werden.

2 Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen

Die folgenden, in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend nummerierten, zu erhaltenden Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen:

- B1: Krüppelkiefer (Pinus mugo), Stammumfang 0,60 m
- B2: Rotbuche (Fagus sylvatica), Stammumfang 1,10 m
- B3: Kirsche (Prunus spp.), Stammumfang 0,20 m
- B4: Feldahorn (Acer campestre), Stammumfang 0,20 m
- B5: Spitzahorn (Acer platanoides), Stammumfang 0,30 m
- B6: Apfelbaum (Sorbus aucuparia), Stammumfang 0,15 m
- B7: Apfelbaum (Sorbus aucuparia), Stammumfang 0,20 m
- B8: Eberesche (Sorbus aucuparia), Stammumfang 0,15 m
- B9: Eberesche (Sorbus aucuparia), Stammumfang 0,15 m
- B10: Kirsche (Prunus spp.), Stammumfang 0,25 m
- B11: Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Stammumfang 0,90 m

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer bis 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), da ATV Arbeitsblatt A138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Nachdem die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) nicht für gewerbliche Bauflächen gilt, ist für die Versickerung von den Dach-, Hof- und Fahrflächen unmittelbar auf den Grundstücken selbst, beim Landratsamt Neu-Ulm eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Flächenversiegelungen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden.

4 **Boden/Altlasten**

Beim Aushub anfallende künstliche Auffüllungen und natürliche Deckschichten, die extern verwertet oder entsorgt werden sollen, sind auf der Baustelle zwischen zu lagern, von einem Fachbüro beproben und untersuchen zu lassen und dann entsprechend den Untersuchungsergebnissen zu verwerten/entsorgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in der im Plan bezeichneten Altlastenverdachtsfläche Untersuchungen möglicher Bodenverunreinigungen durchzuführen. Bereits vorab ist eine orientierende Untersuchung an den Verdachtspunkten Fa. Kräss und Autowerkstatt Glasauer durchzuführen.

Werden bei den Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Wasserrecht-Bodenschutz, Tel. 0731/7040-35000 unverzüglich zu informieren.

Werden Belastungen aufgefunden und können nicht vollständig entfernt werden, ist beim Abschluss der Baumaßnahme sicherzustellen, dass nicht befestigte Flächen mit mindestens 35 cm bzw. bei möglichem Anbau von Nutzpflanzen mit mindestens 60 cm unbelastetem Erdreich überdeckt sind.

Der Ausbau und die Entsorgung der belasteten Bausubstanz und die gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten einschließlich der Verwertung/Entsorgung von verunreinigtem Aushubmaterial sind in einem kurzen Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist in 2-facher Ausfertigung binnen 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten dem Landratsamt Neu-Ulm vorzulegen.

5 **Bodendenkmale**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm, Augsburgener Straße 15, 89231 Neu-Ulm unverzüglich zu verständigen.

6 **Immissionschutz**

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719

„Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können in der Bauverwaltung der Stadt Weißenhorn während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

7 Löschwasserversorgung

Für das geplante Wohngebiet muss eine Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt DVGW 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 h zur Verfügung gestellt werden.

Das Hydrantennetz muss so geplant werden, dass ein maximaler Abstand zwischen den Hydranten von 150 m nicht überschritten wird. Ein Abstand von 80 bis 120 m ist anzustreben.

Bei der Auswahl der Hydranten sind soweit möglich Überflurhydranten vorzusehen.

8 Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Weißenhorn während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „C4 – Diepold-Schwarz-Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Weißenhorn, den

.....
Erster Bürgermeister

(Siegel)