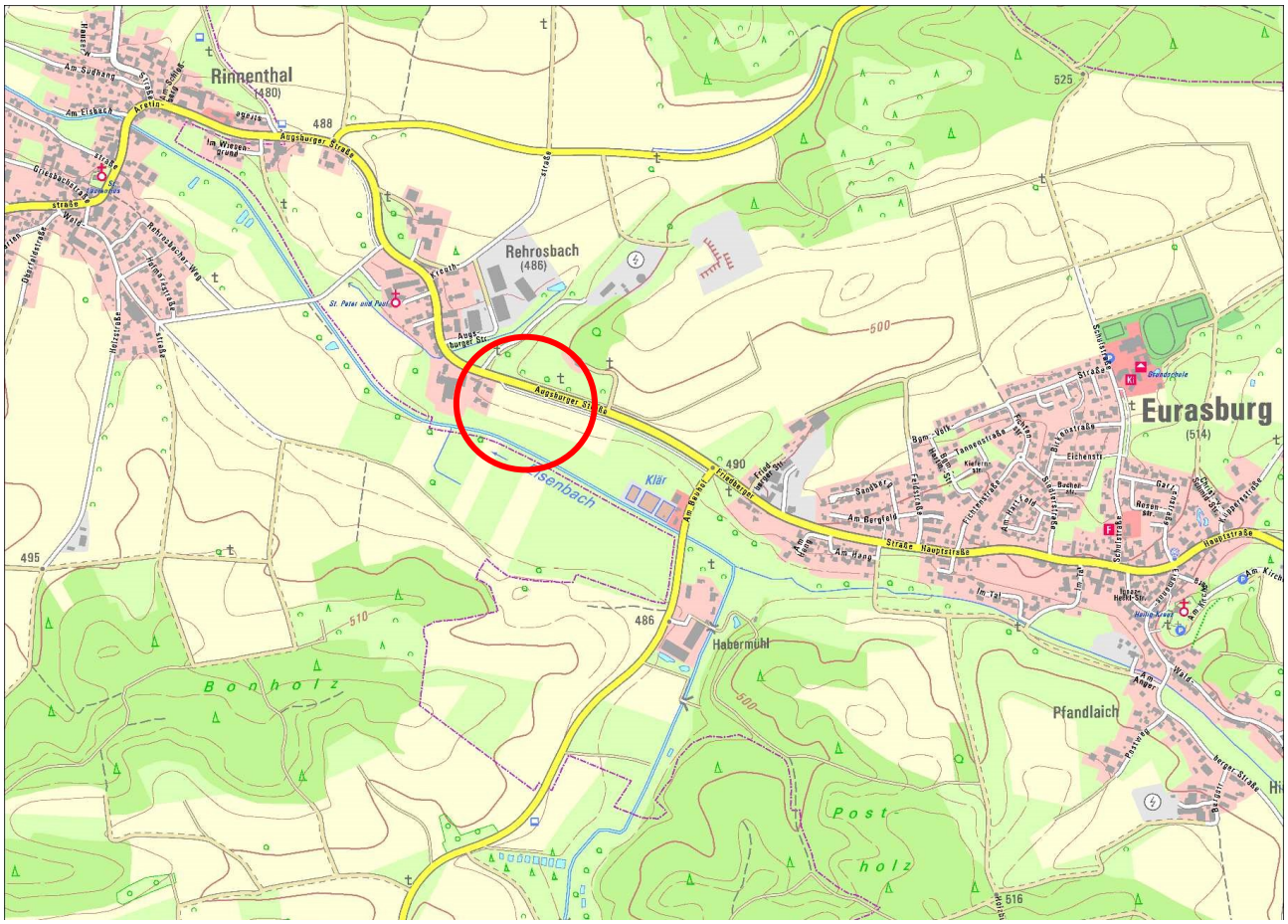
# GEMEINDE EURASBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „REHROSBACH-SÜD"

Fl-Nrn. 756 TF und 756/1 Gmkg. Eurasburg




Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

# PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 29.10.2024

Eurasburg, den 18.12.2024

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister


brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

# TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Eurasburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2939), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) ), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 28**
**"Rehrosbach-Süd"**

als Satzung.

# 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 756 TF und 756/1 Gemarkung Eurasburg, gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.10.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

# 2 ART DES BEBAUUNGSPLANES

Die westlichen Teilbereiche (MD 1 und MD 2) werden als einfacher Bebauungsplan festgesetzt; hier gilt § 34 Baugesetzbuch.

Für den übrigen Bereich (MD 3 und MD 4) wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

# 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO – in der geltenden Fassung – als **Dorfgebiet (MD)** festgesetzt.

In Zusammenhang mit den Gebieten des einfachen Bebauungsplanes (MD 1 und MD 2) findet eine Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO statt.

Für das **Dorfgebiet MD 1** - einfacher Bebauungsplan - sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Für das **Dorfgebiet MD 2** - einfacher Bebauungsplan - sind zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

Für die **Dorfgebiete MD 3 und MD 4** – qualifizierter Bebauungsplan - sind zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe
- zu Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind im MD 1, MD 2 und MD 3:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

# 4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und den Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt.

Der Abstand zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt

MD 3 0,35

MD 4 0,6

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

## 4.1 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es gilt die offene Bauweise.

Im MD 3 und MD 4 sind ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Einzelhäuser wird im MD 3 auf zwei begrenzt.

Im MD 4 können bis zu 6 Wohnungen errichtet werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eurasburg i.V.m. der Bay. Bauordnung.

## 4.2 Gestaltung der Gebäude

Höhen Hauptgebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt im

MD 3 **6,80 m.**

MD 4 **8,50 m**

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt im

| | |
|---|---|
| MD 3 | **10,00 m** |
| MD 4 | **10,50 m** |

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten ERF-Höhen.

Höhen Garagen

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**.

Die Höhen beziehen sich jeweils auf den tatsächlich errichteten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude.

Entstehen dadurch Garagenwände an der Grundstücksgrenze von mehr als 3 m im Mittel, ist diese abweichende Bauweise für Garagen zulässig.

Dächer Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 45°.

Dacheindeckungen sind in den Farben rot-rotbraun oder in Grautönen auszuführen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 2,5 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Der Abstand von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zum First muss mindestens 1,0 m, betragen. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dächer Garagen / Nebengebäude

Dächer der Garagen sind entweder als Satteldach oder Flachdach zu errichten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit unbehandeltem Holz zu verkleiden. Es sind nur gedeckte Farben zu verwenden.

Fassaden an Einhausungen für Müllbehälter sind mit Holz oder nicht reflektierenden Metall zu verkleiden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

## 4.3 Klimaschutz

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB sind im MD 3 die geneigten nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Aufgeständerte Solarmodule auf Flachdachgaragen sind zulässig.

## 4.4 Verkehrsfläche

Die Flächen zur inneren Erschließung werden als öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Staudenflächen anzulegen und mit den in der Planzeichnung abgebildeten Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte können verschoben werden.

## 4.5 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eurasburg in der gültigen Fassung.

Der Stauraum zwischen Garagen und der Erschließungsstraße (Fahrbahnkante) muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

## 4.6 Geländegestaltung

Innerhalb der Bauflächen können Mauern und Stützmauern gemäß Art 57. Abs. 1 Nr. 7 BayBO errichtet werden.

Mauern und Stützmauern parallel zu öffentlichen Straßen müssen mind. 1 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Mauern senkrecht zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in dem vorgenannten Abstandbereich max. 1 m hoch sein.

## 4.7 Einfriedungen

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.

Für die sonstigen Grenzen sind Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. In Verbindung mit Stützmauern gilt eine max. Höhe von 2,0 m.

Undurchsichtige Einfriedung mit Folien etc. sind generell ausgeschlossen.

## 4.8 Fläche für Ver- und Entsorgung

**Trafostation**
Für die elektrische Versorgung des Gebietes stellt die Gemeinde Eurasburg eine Fläche im künftigen Zufahrtsbereich zum Baugebiet zur Verfügung.

**Wasserrückhaltung**

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches werden zur Ableitung von Oberflächenwasser Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das herzustellende Rückhaltebecken einschl. der Zuleitungsgräben ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohltiefen auszubilden.

Die nicht als Erdbecken und für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, die Lage kann angepasst werden.

Hinweis.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Gestaltung der Flächen mit einem Freiflächengestaltungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

# 5 GRÜNORDNUNG

## 5.1 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

Kies- oder Schottergärten stellen keine „gärtnerische Nutzung“ dar und sind nicht zulässig.

## 5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 25% mit Arten nachfolgender Liste zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln.

## 5.3 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am südlichen Rand des Flurstücks entlang des Eisenbaches werden auf insgesamt 1.109 m² Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als extensives Grünland und entlang des Eisenbaches auf einem 2 m breiten Streifen als Hochstaudenflur zu entwickeln.

Das Grünland ist zweimal ab Mitte Juni und August und die Hochstauden im zweijährigen Turnus ab August / September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.

## 5.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

**Allgemeines**

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

c) Pflanzung von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

e) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen
Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

f) Abstände zur Staatsstraße
Bei der Neupflanzung von Gehölzen ist zum Fahrbahnrand der Staatstraße ein Mindestabstand von 7,5 m einzuhalten.

g) Verkehrsgrün
Innerhalb der Verkehrsflächen können auch von nachfolgender Liste abweichende (standortklimaverträgliche) Arten und Sorten verwendet werden.

**Gehölzarten und Qualitäten** - autochthones Pflanzmaterial Herkunftsregion 9 (soweit erhältlich)

**(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten |

Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten)

**(2) Heister**

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten)

**(3) Sträucher**

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cydonia oblonga | Quitte |

| | |
|---|---|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Kriech-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

# 6 HINWEISE

## 6.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse mit meist undurchlässigen Tonschichten nicht möglich.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird stattdessen auf den Baugrundstücken mittels Zisternen zurückgehalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal in das südlich gelegen Regenrückhaltebbecken abgeleitet. Das Niederschlagswasser in den Zisternen kann als Brauchwasser verwendet werden. An den südlichen Baugrundstücken entwässern die Zisternen über einen offenen Graben in das Erdbecken. Die Flächen im südlichen Anschluss an die künftige Bebauung ist im Bebauungsplan als Fläche für die Entsorgung festgesetzt. Die Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde durchgeführt.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos über die Schmutzwasserleitung zu beseitigen.

## 6.2 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Im künftigen Baugebiet liegt kein hoher Grundwasserstand vor. Nach den Erkundungen aus der Baugrunduntersuchung wurde bis zu einer Tiefe von 7 m kein Grundwasser erfasst.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Ggf. wild ablaufendes Oberflächenwasser aus den nördlich der Staatsstraße befindlichen landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Entwässerungseinrichtungen entlang der Straße erfasst.

Es wird aber grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.

## 6.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Eurasburg und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil1 bis Teil 4).

- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollten für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

## 6.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

## 6.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Aus der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Staatsstraße St 2051 wirken Lärmemissionen in das Baugebiet ein. Mit den Baugrenzen wird ein Abstand von etwa 30 m zur Mittelachse der Fahrbahn eingehalten. An den straßennahen Gebäuen ist für die Obergeschosse an den Nord- und teilweise Ostfassaden eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete zur Tag- und Nachtzeit um 3-4 dB(A) zu erwarten. Dies hat zur Folge, dass ein erhöhter Schallschutz nach DIN 4109 vorgesehen werden muss und Schlaf- und Ruheräume, die nur Fenster an Fassanden aufweisen mit einem Beurteilungspegel > 50 dB(A) (Nord- und Ostfassade der nördlichsten Häuserreihe, Dreieckslinie) mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung versehen werden müssen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden allerdings eingehalten.

Geruchsemissionen

Innerhalb des MD1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung sowie etwa 350 m nördlich des MD 3 eine Biogasanlage. Nach der durchgeführten Geruchsimmissionsprognose werden am westlichen Rand des MD 3 max. 10% der Jahresgeruchsstunden erreicht. Die in einem Dorfgebiet nach der TA Luft zulässigen 15% werden damit deutlich unterschritten und sogar die immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Auf die beiliegende Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung vom 07.12.2023 (Berichtsnummer K1208-22028-R1) ist zu verweisen.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen im Wohngebäude hat schwingungsisoliert zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schallleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

## 6.6 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke zur Einfahrt in die ST 2051 sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

## 6.7 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

## 6.8 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

## 6.9 Denkmalschutz

Innerhalb des MD 1 am westlichen Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-7-7632-0006 - Grabenanlage vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Im MD 1 ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für das MD 2 und noch nicht baulich genutzte MD 3 sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 6.10 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

### 6.11 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde im westlichen Teil des Gebietes (BS-1 und BS-2) Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,8 m erfasst. Dabei handelt es sich um schwach organische, kiesige, sandige Schluffe und Tone mit bereichsweise Ziegelresten. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

In den Schichten der Bohrungen BS 1 und BS 3 liegen leicht erhöhte Arsengehalte vor. Diese sind vermutlich geogen bedingt. Aus den Analysen der BS 2 ergaben sich keine erhöhten Schadstoffgehalte. Insgesamt ergeben sich keine Hinweise bzgl. einer Prüfwertüberschreitung der untersuchten Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen. Eine Gefährdung des Grundwassers kann auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg - Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368 - unverzüglich anzuzeigen.

### 6.12 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

## 7 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 29.10.2024 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eurasburg, den 18.12.2024

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

BAYERN
GEMEINDE EURASBURG

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Eurasburg am 22.11.2022 gefasst und am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 16.10.2023 bis 16.11.2023 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 stattgefunden.

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.2024 wurde vom Gemeinderat Eurasburg am 29.10.2024 gefasst.

Eurasburg, den 18.12.2024

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE EURASBURG

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2024 wurde am 19.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

   Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Eurasburg, den 20.12.2024

.....

Paul Reithmeir, 1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE EURASBURG