

# GEMEINDE SCHILTBERG



## Bebauungsplan Nr. 24 „Gundertshausen“



Übersicht maßstabslos

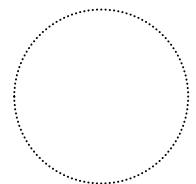
## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 20.05.2021

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

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

Schiltberg, den.....



.....  
Fabian Streit,  
Erster Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Die Gemeinde Schiltberg erlässt aufgrund der §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 523), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 24 Gundertshausen**

als Satzung.



## 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 1349 TF, 1413/2, 1414 TF, 1415, 1419 TF, 1422 TF und 1292 TF Gemarkung Schiltberg, 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 20.05.2020, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13b BauGB als ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

## 2 FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### 2.2 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 Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO im

WA 1        0,4

WA 2        0,3.

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

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf zwei begrenzt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Bay. Bauordnung.

Für Grenzgaragen mit geneigten Dächern gilt eine abweichende Bauweise:

Garagen und Nebenanlagen sind an der Grundstücksgrenze entweder auf die Grenze zu bauen oder es ist ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten.

## 2.4 Gestaltung der Gebäude

### Höhen Hauptgebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,00 m**.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **8,50 m**. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 1,5 m unter der zulässigen Firsthöhe und am Oberhang liegen.

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

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ERFH für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in m ü NN.

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.

### Höhen Garagen

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**, bei sonstigen Nebengebäuden gilt eine Wandhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4 m.

Abweichend von der BayBO ist die Oberkante Fußboden der Garagen als Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhen heranzuziehen. Dieser darf bis max. 0,3 m unter dem tatsächlich errichteten ERFH der Hauptgebäude liegen. Eine Überschreitung der Oberkante Fußboden für Garagen ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

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

### Dächer

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt oder Pultdach zulässig. 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 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind Dachaufbauten auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dächer der Garagen sind entweder als Flachdach oder analog der Hauptgebäude zu errichten. Bei Pultdächern muss die hohe Wand an das Hauptgebäude anschließen.

## 2.5 Verkehrsfläche

Die Zufahrt zu den Wohnbauflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Flächen zur inneren Erschließung auf dem Flurstück 1415 werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die nicht für Straßen, Wege, Plätze oder zur Entwässerung etc. benötigten Flächen sind als Rasen, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln.



## 2.6 Stellplätze und private Zufahrten

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

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.

## 2.7 Fläche für die Wasserrückhaltung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie auf dem Flurstück 1292 östlich der Kreisstraße werden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die herzustellenden Rückhaltebecken sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohliefen 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.

## 2.8 Geländegestaltung

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

Generell wird empfohlen, Gebäude so zu errichten und die umgebenden Flächen so zu profilieren, dass Oberflächenwasser nicht auf Gebäude zufließen kann. Sämtliche Gebäudeöffnungen sind vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Hierzu kann auch die Errichtung von Mauerwerken zielführend sein.

In der Planzeichnung werden Bereiche festgesetzt, auf denen keine Geländeauffüllungen vorgenommen werden dürfen. Dies betrifft einen 3 m breiten Streifen am jeweiligen südlichen Rand der Parzellen G1 und G2 sowie der Hangbereich innerhalb der privaten Grünflächen östlich dieser Baugrundstücke.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, mit Höhenunterschieden in den einzelnen Baugrundstücken bis zu 3 m, ist bereits im Bauantrag die künftige Geländegestaltung einschl. Zufahrten, Mauern und Stützmauern, Terrassen, Wege und Grünflächen im Detail aufzuzeigen.

Für die Fläche des künftigen Kinderspielplatzes am nördlichen Geltungsbereich ist am östlichen Tiefpunkt ein Muldeneinlauf mit einer Regenwasserleitung zu den südlich vorgesehenen offenen Mulden zur Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen sind so zu modellieren, dass Niederschlagswasser in das vorgesehene Entwässerungssystem abgeleitet wird und nicht in die südlich angrenzenden Baugrundstücke abfließt.



## **2.9 Einfriedungen**

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Undurchsichtige Einfriedungen aus Baustoffen bzw. Folien sind nicht zulässig.

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. Die Höhenangaben beziehen sich auf das künftige Gelände.

Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

## **3 GRÜNORDNUNG**

### **3.1 Öffentliche Grünfläche**

Auf dem Flurstück 1413/2 wird am nördlichen Rand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind die für den Nutzungszweck erforderlichen baulichen Anlagen zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Bäumen sind zu pflanzen.

### **3.2 Private Grünfläche**

Im Anschluss an die Baugrundstücke im Süden setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche fest. Dort soll eine Obstwiese für private Zwecke angepflanzt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen sind in Hochstammqualität zu pflanzen. Bevorzugt sollen traditionelle und regionaltypische Sorten verwendet werden.

Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Eine Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.

### **3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden zum Aufbau eines Ortsrandes (öffentliche) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einschl. eines Pflegeweges festgesetzt. Die überwiegend als Acker genutzte Fläche ist mit geeignetem Saatgut als extensive Wiesengesellschaft mit Gehölzstandorten zu entwickeln.

Die Flächen sind zu 20 % mit Heistern und Sträuchern sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen mit Arten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Eine dauerhafte Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig.

Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Die verbleibenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.

Innerhalb der Flächen sind Geländeanpassungen zur Rückhaltung und zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

### **3.4 Private Grundstücke**

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Alternativ können pro Baum der 1. Pflanzklasse auch zwei Heister gepflanzt werden.



Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, Schottergärten sind nicht zulässig.

### 3.5 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.

b) Standraum von Gehölzen

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

c) 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.

d) 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 4 m einzuhalten.

e) Verkehrsgrün

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

#### Gehölzarten und Qualitäten

##### (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
Betula pendula	Sand-Birke
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 sind alte oder regionaltypische Sorten zu verwenden)

##### (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
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche



Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt sind alte oder regionaltypische Sorten zu verwenden)

Mehlbeere  
Vogelbeere  
Winter-Linde

### (3) Sträucher

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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

## 4 HINWEISE

### 4.1 Entwässerung

Die Bauflächen werden im Trennsystem entwässert. Zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Bauflächen definiert der Bebauungsplan Flächen für die Entsorgung.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser wird den entlang der Kreisstraße vorgesehen Gräben, Mulden und Rückhalteflächen zugeführt. Nach Zwischenspeicherung innerhalb dieser Flächen erfolgt die Ableitung zur Weilach.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal in der Weilachstraße abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.

### 4.2 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Geltungsbereich Hangschichtwasser auftritt. Es wird generell empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann. Die Baugrundstücke sollten entsprechend modelliert und Gebäude so errichtet werden, dass Niederschlagswasser von diesen weg entwässert.

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.





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.

### 4.3 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Schiltberg 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, Teil 1 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 sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

### 4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der vom Entsorgungsfahrzeug befahrenen Erschließungsstraßen bereitzustellen.

### 4.5 Immissionsschutz

#### 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 Schalleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, 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.

### 4.6 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.

#### **4.7 Wasserver- und -Entsorgung**

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

#### **4.8 Regenerative Energien**

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

#### **4.9 Denkmalschutz**

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

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.

#### **4.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen**

Auf dem Flurstück 1413/2 wurden Auffüllungen vermutet. Das betroffene Areal wurde mit der Rammkernsondierung RKS 1 erkundet. Zutage kam eine Wechsellagerung aus schluffig-tonigen, teils sandigen Böden, die bis in eine Tiefe von 1,9 m unter GOK reichen. In der unteren Lage wurden kleine Ziegelreste und auch kohlige Bestandteile festgestellt.

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten 20K0136 vom 04.06.2020 erfolgten dazu erste Analysen. Keine bzw. nur geringfügige Schadstoffbelastungen waren das Ergebnis. Da es sich bei dieser ersten Untersuchung nur um eine punktuelle Erfassung der Auffüllungen handelt, kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass auf der Fläche auch Bereiche mit höheren Fremdstoffanteilen, verbunden mit ggf. auch höheren Schadstoffbelastungen vorliegen. Es wird empfohlen, vorab durch weitere Erkundungen mittels Baggerschürfen eine weitere Eingrenzung und Klassifizierung des aufgefüllten Materials vorzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt (Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 5 INKRAFTTRETEN

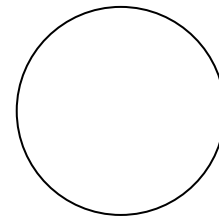
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schiltberg, den .....

.....

Fabian Streit

1. Bürgermeister





## VERFAHRENSVERMERKE

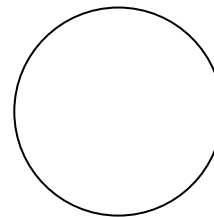
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Schiltberg am 12.12.2019 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 13b BauGB des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst.

Schiltberg, den .....

.....

Fabian Streit

1. Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... 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 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Schiltberg, den .....

.....

Fabian Streit

1. Bürgermeister

