



GEMEINDE UNTRASRIED

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„IM ÖSCHLE“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
Endfassung

09.12.2021
03.03.2022

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
PLANUNGSBÜRO U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Die Gemeinde Untrasried, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 03.03.2022 aufgrund von §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Im Öschle“.

SATZUNG

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 12 „Im Öschle“ umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen (TF) der Flurnummern, 1/28 (TF), 103 (TF), 104 (TF), 104/3 (TF), 104/4, 104/5, 104/6, 108/4 (TF), 111/3 (TF), der Gemarkung Untrasried, sowie die Flurnummer 715/2 der Gemarkung Untrasried (Ausgleichsfläche).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr 104/13, der Bereich der Erweiterung betrifft die Fl.Nr. 30 (TF) sowie Fl.Nr. 25 der Gemarkung Untrasried. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Im Öschle“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hörner ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom 09.12.2021. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 09.12.2021 beigelegt. Der Geltungsbereich der Änderung ersetzt den entsprechenden Planteil der rechtswirksamen Fassung.

§ 3

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 „Im Öschle“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

Die nichtgeänderten textlichen Festsetzungen und Hinweise (Schwarzeintrag) bleiben weiterhin rechtskräftig.

Die textlichen Festsetzungen werden durch folgende textliche Festsetzungen (Roteintrag) ergänzt oder geändert:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Planbereich A und B wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 2- 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Der Planbereich **A1**, C, D und **E** werden als Dorfgebiet (MD, §5 BauNVO) festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und die Nutzung nach § 5 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR) laut § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und max. zulässige Traufhöhe (TH), angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung mit Meereshöhen über Normalnull. Die Traufhöhe bemisst sich aus dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut.

Bereich	GR
A1,A/E	180 m ²
B	180 m ²
C	250 m ²
D	200 m ²

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird in Bereich **A1**, A, B und **E** auf max. 2 WE, in Bereich C auf max. 3 WE je Doppelhaushälfte und in Bereich D auf max. 3 WE begrenzt.
- 2.4 In Bereich C wird im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes Zweigeschossigkeit festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 In den Bereichen B und D sind nur Einzelhäuser, in Bereich **A1, A, C und E** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Grundstücke müssen mindestens 350 m² groß sein.

5. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Es sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Garagenöffnungen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,50 m zur Fahrbahnkante einhalten.
- 5.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.4 Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig, dürfen aber insgesamt die Gesamtfläche von 12 m² nicht überschreiten. Hierbei sind max. 3,0 m Grenzbebauung und max. 2,0 m Wandhöhe an der der Grenze zugewandten Seite zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nrn. 11, 26 und Abs.2 BauGB)

- 6.1 Verkehrsflächen werden zum einen mit den besonderen Zweckbestimmungen Erschließungsstraße bzw. Feldweg mit öffentlicher Fußwegfunktion in befestigter Bauweise festgesetzt, zum anderen mit den besonderen Zweckbestimmungen Feldweg in unbefestigter Bauweise.
- 6.2 In der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.
- 6.3 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Straße unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.
- 6.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind verbindlich.

7. Flächen für die Regenrückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Zur Entlastung der Vorfluter sind Rückhalteeinrichtungen in den Privatgrundstücken geplant. Auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Drosselleistung darf maximal 0,30 l/s pro 100 m² befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Das auf Hoffflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder der Rückhalteeinrichtung unter der Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 zuzuführen und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.
- 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 7.2 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird über eine Mulde abgeleitet, um den Verdunstungseffekt zu nutzen und anschließend über Einlaufschächte in den öffentlichen Regenwasserkanal unter der Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A117 eingeleitet.

8. Schichtwasser / wild abfließendes Wasser (§ 8 WHG, § 37 WHG)

- 8.1 Im Planungsgebiet muss mit Schicht- bzw. Grundwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich wasserundurchlässig auszuführen.
- 8.2 Nördlich des Plangebietes werden innerhalb der Ortsrandeingrünung Sickerriolen (1,0 m breit, 1,50 m tief, 15,0 m lang ohne Überlauf) angelegt, um möglicherweise anfallendes Oberflächenwasser zu reduzieren, dennoch muss aufgrund der Topographie mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern (Lichtschächte, Garagezufahrten etc.). Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
- 8.3 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind aus sickerfähigem Pflaster auszuführen.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Zur Begrünung des Baugebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen. Qualitativ beinhaltet dies eine zweireihige Hecke mit 15 % Baumanteil.

9.2 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden Obst- oder Laubbäume gemäß 9.3 zu pflanzen. Die Anzahl richtet sich nach der Planzeichnung.

9.3 Für Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Obstbäume

Apfel:	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Birne:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschge:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 12-14 cm Stammumfang,

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

- 9.5 Zur innerörtlichen Durchgrünung und als Abstandhalter zur landwirtschaftlichen Bebauung wird eine private Grünfläche festgesetzt, innerhalb der nur Nebengebäude gemäß Punkt 5.4 zulässig sind.
- 9.6 Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher müssen erhalten werden und sind bei einem evtl. Abgang in entsprechender Qualität (Baumsorte) nachzupflanzen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

~~Der Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt auf Flurstücksnummern 715/2, Gemarkung Untrasried, in Form einer Pflanzung eines gestuften und gebuchteten Waldmantels unter Einhaltung der Vorgaben des Art. 16 BayWaldG sowie von 2 Eichen und 3 Bergulmen jeweils mit Verbiss-Schutzmittel gemäß Umweltbericht und Zeichnung. Festgesetzt wird eine extensive Weide- oder Grünlandnutzung (siehe Ausgleichsflächenplan).~~

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Auf Flurnummer 715/2, Gemarkung Untrasried im Umfang von 0,3390 ha Fläche durch Anlage eines Waldrandes unter Einhaltung der Vorgaben des Art. 16 BayWaldG sowie von 2 Eichen und 3 Bergulmen jeweils mit Verbiss-Schutzmittel. Festgesetzt wird für die nicht aufgeforsteten Flächen eine extensive Weide- oder Grünlandnutzung.

- Auf den Flurnummern 104 und 104/3, Gemarkung Untrasried durch Anlage eines Waldrandes durch Pflanzung von heimischen Sträuchern im Umfang von 157 m².

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) können davon abweichen.
Bei Garagen,- bzw. Carports sind auch begrünte Flachdächer zugelassen.

Für Gebäude sind folgende Dachneigungen zulässig:

Bereich	Dachneigung
A1/A	24° bis 34°
B	27° bis 37°
C	35° bis 45°
D	27° bis 37°
E	18° bis 34°

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.
 - 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarzellen. Letztere sind rechteckig ohne Versätze anzuordnen, Aufständereien sind nicht zulässig.
 - 1.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von über 26° zulässig. Sie müssen zum Ortgang (Kante aufgehende Wand) einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen.
 - 1.5 Ein Quergiebel bzw. Zwerchgiebel pro Hausseite (gleichgültig ob Doppelhaus oder Einzelhaus) sind zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang sowie zwischen Quergiebeln ist einzuhalten. Vom First ist ein Mindestabstand von 30 cm in der Höhe einzuhalten. Die Breite darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
 - 1.6 Ein Widerkehr in Randlage ist zulässig, wenn er gegenüber dem Hauptbaukörper einen räumlichen Vorsprung von mindestens 2,50 m aufweist. Die Breite des Widerkehrs darf 45 % der Hauslänge nicht überschreiten.
 - 1.7 Die Traufseite ist 1/5 länger als die Giebelseite auszubilden.
 - 1.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2. Höhenlage des Hauptgebäudes**
- 2.1 Für die Höhenlage des Hauptgebäudes werden maximale Meereshöhen über Normalnull für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses in der Planzeichnung empfohlen. Diese Höhe wird nicht festgesetzt, um die Entwurfsfreiheit des Bauherrn nicht unnötig einzuschränken und dient nur zur Orientierung.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder Metallzäunen (kein Maschendraht) zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.5 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite maximal 1,5 m hoch aufweisen. Koniferenhecken sind nicht zulässig.
- 2.6 Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung zulässig, jedoch nicht als Einfriedung am öffentlichen Straßenraum.
- 2.7 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern entlang des öffentlichen Straßenraumes zugelassen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.
- 3.2 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.3 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen keine Stützmauern oder Böschungen angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. der Mauer zu sämtlichen Grenzen muss 1,5 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden.
- 3.4 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Grundstück in der Grundfläche max. bis zu 6 m² zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. Abstandsflächen

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.

C Hinweise

1. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

4. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Oberflächenwasser

Die Bauherren werden nochmals darauf hingewiesen, dass es bei extremen Wettersituationen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen kann.

6. Meldung der Ausgleichs- und Ökokontoflächen an das Landesamt für Umwelt (LfU)

Die Meldung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde Untrasried in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt ist gesetzlich gefordert, gemäß Art. 9 BayNatschG.

7. Schutzgut Boden

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Naturschutz

Bei der neuen zusätzlichen Ausgleichsfläche ist darauf zu achten, dass am neu geschaffenen Waldrand ein alle zwei bis drei Jahre gemähter, extensiver Saum auf mindestens 1,5 m Tiefe vorgelagert ist.

Die Außen- und Gartenanlagen sind möglichst insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend begrünt anzulegen. Schottergärten, d.h. überwiegend mit Steinen bedeckte und nur spärlich bepflanzte oder wasserundurchlässige Flächen sind zur Gestaltung von Außenanlagen und privaten Gärten grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Steingärten nach dem Vorbild von Alpingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, sowie die Verwendung von Schotter als Mulch und kiesige Bodensubstrate.

Einfriedungen sollten zur Bewahrung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Abstand zum Boden errichtet werden.

9. Vorsorgender Bodenschutz / Wasserwirtschaft

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, wenn möglich, auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Hinweis zum Umgang mit Boden und dessen Verwertung sind in der DIN 19731 zu finden.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich oder im Gartenbau genutzten Flächen zu verwerten.

Aufgrund der innerörtlichen Lage der zu bebauenden Grundstücke ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Gemeinde Untrasried,

Alfred Wölfle
1. Bürgermeister