



# MARKTGEMEINDE BAD GRÖNENBACH

Landkreis Unterallgäu

---

Bebauungsplan

## Westlich der Herbisrieder Straße

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Marktgemeinde Bad Grönenbach

Fassung vom: **30.01.2024**

---

Planfertiger:



WELSCH + EGGER  
Landschaftsarchitekten PartmbB  
Bahnhofplatz 7  
85354 Freising  
Telefon: 08161 / 86 25 62 0  
info@we-la.de

Auskünfte:

Marktgemeinde Bad Grönenbach  
Marktplatz 1  
87730 Bad Grönenbach  
Telefon: 08334 605-0  
Fax: 08334 605-27  
E-Mail: [rathaus@bad-groenenbach.de](mailto:rathaus@bad-groenenbach.de)  
Internet: <http://www.bad-groenenbach.de>

Inhalt:

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
1.1	Festlegung des Baugebietes	
1.2	Zulässige Nutzungen	
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	
2.2	Vollgeschosse	
2.3	Wandhöhen (WH)	
3.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	5
3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	
3.2	Abstandsflächen	
4.	NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE.....	5
4.1	Kfz-Stellplatznachweis	
4.2	Lage von Nebenanlagen	
4.3	Beschaffenheit von Stellplätzen	
4.4	Sichtfelder	
5.	GELÄNDEVERÄNDERUNGEN.....	6
6.	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN.....	6
6.1	Dachgestaltung	
6.2	Einfriedungen	
7.	ENTWÄSSERUNG.....	6
7.1	Schmutzwasserbehandlung	
7.2	Niederschlagswasserbehandlung	
8.	GRÜNORDNUNG und ARTENSCHUTZ.....	7
8.1	Zulässige Bepflanzung	
8.2	Schutz des Baumbestandes	
8.3	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen	
9.	SCHALLSCHUTZ .....	8
9.1	Baulicher Schallschutz	
9.2	Festsetzung der Schutzwürdigkeit	
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>9</b>
<b>C)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>12</b>

---

## PRÄAMBEL

---

Die Marktgemeinde Bad Grönenbach erlässt aufgrund der §§2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

# **Bebauungsplan „Westlich der Herbisrieder Straße“**

als Satzung

### **Bestandteile der Satzung:**

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 30.01.2024 mit
  - Planzeichnung M 1:1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerke
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.01.2024 mit
  - Textlichen Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Verfahrensvermerken
- C) Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2024

### **Beigefügt sind als Anlagen:**

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 18.10.2021
- Untersuchung der schalltechnischen Belange, LA22-112-G01-01 vom 08.01.2024

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 1.1 Festlegung des Baugebietes

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet „Förder- und Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung“ (SO) nach §11 BauNVO festgesetzt. Es werden drei Teilbereiche ausgewiesen.

#### 1.2 Zulässige Nutzungen

In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Beratungseinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Förderstätten und Tagesbetreuungseinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Inklusive Wohneinrichtungen und Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe (WH).

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Sonstigen Sondergebiet gilt folgende maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:

<b>SO Teilbereich 1</b>	<b>SO Teilbereich 2</b>	<b>SO Teilbereich 3</b>
<b>GRZ: 0,4</b>	<b>GRZ: 0,4</b>	<b>GRZ: 0,4 / GRZ: 0,5</b>
<b>GFZ: 0,6</b>	<b>GFZ: 0,6</b>	<b>GFZ: 0,6 / GRZ: 0,9</b>

In dem, zwei Baugrundstücke umfassenden SO - Teilbereich 3, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Abgrenzungslinie unterschieden. Das für den jeweiligen Bereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nach §19 BauNVO sind für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegen. Festgesetzte private Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Ermittlung der GRZ und GFZ als Bauland zu betrachten.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche stellt kein Bauland dar.

Alle wesentlichen Bauteile, die in den Luftraum hineinragen wie z.B. Erker, Balkone, Außentreppen, Dachüberstände >70cm sowie Terrassen am Hauptgebäude sind als bauliche Überdeckung des Baugrundstücks zur Ermittlung der GRZ nach Ziffer 2.1 heranzuziehen. Untergeordnete Bauteile bleiben unberücksichtigt.

Die maximal zulässige GRZ darf gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gemäß §20 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des §14, Balkone und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können unberücksichtigt. Zusätzlich zu den Flächen in Vollgeschossen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig bei der Ermittlung der Geschoßflächen mitzurechnen.

## 2.2 Vollgeschosse

Die folgende, in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen ist als Höchstgrenze zulässig.

<b>SO Teilbereich 1 II</b>	<b>SO Teilbereich 2 III</b>	<b>SO Teilbereich 3 I + UG (II)</b>
--------------------------------	---------------------------------	---

Ein zweites Vollgeschoss in SO - Teilbereich 3 ist nur im UG zulässig.

## 2.3 Wandhöhen (WH)

Folgende Wandhöhen sind als Maximum zulässig

<b>SO Teilbereich 1 Wandhöhe max. 7,60m</b>	<b>SO Teilbereich 2 Wandhöhe max. 10,85m</b>	<b>SO Teilbereich 3 Wandhöhe max. 5,00m</b>
---	--	---

Ermittlung der max. Wandhöhe:

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (FOK EG) als von/bis Angabe ü. NN festgesetzt.

<b>SO Teilbereich 1 731,90 - 732,10</b>	<b>SO Teilbereich 2 731,80 – 732,00</b>	<b>SO Teilbereich 3 731,65 – 731,85</b>
---	---	---

Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe wird die Oberkante der Attika der Flachdächer festgesetzt.

## 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

---

### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden.

### 3.2 Abstandsflächen

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich 3 ist ein zweiseitiger Grenzanbau zulässig (§22 BauNVO)

## 4 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

---

### 4.1 Zufahrt

Die Herstellung einer Grundstückszufahrt von der Herbisrieder Straße ist nur in dem, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.

### 4.2 Kfz- und Fahrradstellplätze

Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind in den jeweiligen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen herzustellen.

PKW-Stellplätze sind im UG des SO – Teilbereich 3 oder als oberirdische Parkplatzflächen auszuführen. Alle Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze stellen Gemeinschaftsstellplätze dar und dienen den Baubereichen SO-Teilbereich 1-3 als Stellplatznachweis.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen bzw. als wasserdurchlässige Pflasterbeläge anzulegen. Die Vollbefestigung barrierefreier, behindertengerechter Einzelplätze ist zulässig.

Folgende Festsetzungen zur Ermittlung des Kfz-Stellplatzbedarfes werden festgelegt:

Förderstätten und Tagespflegeeinrichtungen  
für Menschen mit Behinderung:  
Wohnheim für Menschen mit Behinderung:  
Wohnheim/Apartmentwohnen:  
Offene Hilfen:

1 Stellplatz je 12 Beschäftigte, mind. 3 Stellplätze  
1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze  
0,5 Stellplätze je Wohnung  
1 Stellplatz je 30m<sup>2</sup> NF, mind. 3 Stellplätze

Für Gebäude und Einrichtungen, auf die vorgenannte Beschreibung nicht zutrifft, ist die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Marktgemeinde Bad Grönenbach v. 21.07.1993 anzuwenden.

#### **4.3 Lage von Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Müll, Gartengeräten o.ä. nach Art. 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen sowie in den, im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

#### **4.4 Sichtfelder**

Die erforderlichen Sichtfelder nach RASSt06, angepasst an die erlaubte Fahrgeschwindigkeit, sind beidseitig der Ausfahrt Herbisrieder Straße nachzuweisen.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80m und 2,50m Höhe ständige Sichthindernisse, parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs unzulässig.

### **5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

Die in der Planzeichnung angegebenen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten sind zu erhalten oder wiederherzustellen.

Geländeauffüllungen und -Abgrabungen im Baubereich zur Herstellung der notwendigen Gründungs- und Erschließungsniveaus sowie zur Gestaltung der privaten Grünflächen mit Ihren jeweiligen Zweckbestimmungen sind abweichend von Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO mit einer Grundfläche von über 500m<sup>2</sup> und bis zu einer Tiefe und Höhe von je 3,0m zulässig.

### **6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

#### **6.1 Dachgestaltung**

Auf den Hauptgebäuden sind gemäß Planzeichen nur Flachdächer zulässig.

Diese sind, in allen Bereichen, die nicht zur Anordnung technischer Anlagen, Anlagen zur Nutzung von solarer Energie, Dachaufbauten oder Dachausstiegen genutzt werden, mindestens extensiv mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 12 cm zu begrünen.

#### **6.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind entsprechend Art. 57 BayBO bis 2m Höhe zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen die Höhe von 0,8m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere darf die Zaununterkante erst 15cm über dem natürlichen bzw. hergestellten Gelände beginnen.

### **7 ENTWÄSSERUNG**

---

#### **7.1 Schmutzwasserbehandlung**

Das Interne Schmutzwasserleitungsnetz der Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an das öffentliche Kanalsystem der Gemeinde Bad Grönenbach anzuschließen.

## 7.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Belagsflächen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Oberflächliche, flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist dabei überbauten Versickerungsanlagen vorzuziehen und vorrangig anzuwenden. Wo eine oberflächliche Versickerung aufgrund der Grundstücksgestaltung und Versiegelung nicht möglich ist, sind Rigolen und nur in Ausnahmefällen punktuelle Sickerschächte zulässig. Oberflächliche Mulden sind, soweit deren Ausführung möglich ist, naturnah zu gestalten.

Sollte keine oder keine ausreichende Versickerung möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig oberflächlich auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bad Grönenbach einzuleiten. Die einleitbare maximale Niederschlagswassermenge in den öffentlichen Kanal in Liter pro Sekunde pro 1000m<sup>2</sup> befestigte Fläche wird von den Stadtwerken festgelegt.

Begrünte Dachflächen sind, soweit wie möglich, in das Rückhaltekonzept einzubinden.

## 8 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

---

### 8.1 Bepflanzung und Ansaaten

im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unbebaute Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Bäume in Einzelstellung und als Baumgruppen, sind als Hochstämme Mindestqualität STU 18/20 3xv. zu pflanzen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleich - oder höhenwertig hinsichtlich Wuchsordnung und Biodiversität nachzupflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Laubgehölze sowie klimaresistente Ersatzbäume sog. „Klimabäume“ z.B. entsprechend der Empfehlung der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG Veitshöchheim) zulässig. Im gebäudenahen Terrassenbereich sind darüber hinaus nicht heimische, standortgerechte Ziergehölze zulässig.

### 8.2 Schutz des Baumbestandes

Der zu erhaltende Baumbestand darf weder durch Neubaumaßnahmen noch Umbauten, Nutzung oder Sonstiges beeinträchtigt werden.

Gemäß Festsetzung nach Planzeichen zu erhaltende Bäume müssen während der Baumaßnahmen geschützt werden. Baumaßnahmen im Bereich der Kronenbereiche bzw. Wurzelräume sind nicht zulässig. Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten“, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.

### 8.3 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Die Beleuchtung der Freianlagen ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Zum Schutz von Insekten ist die Beleuchtung anzupassen und „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 - 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt. (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).“

## 9. SCHALLSCHUTZ

---

### 9.1 Baulicher Schallschutz im Sinne des §9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

- 1.) Die folgenden Pläne aus der „Untersuchung der schalltechnischen Belange“ vom 08.01.2024 werden als Anlage zum Bebauungsplan festgesetzt: Der Plan auf Seite 31 Punkt 16.5.1 setzt die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln fest.  
Der Plan auf Seite 32 Punkt 16.5.2 setzt die zum Lüften geeigneten Bereiche fest.
- 2.) Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 3.) Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
- 4.) Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 4 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.  
Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- 5.) Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.  
Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

### 9.2 Festsetzung der Schutzwürdigkeit nach § 11, Abs. 2 BauNVO

Als Schutzwürdigkeit wird die eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt.

## INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan „Westlich der Herbisrieder Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Marktgemeinde Bad Grönenbach, den .....

.....  
Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ABWASSERBESEITIGUNG – SCHMUTZWASSER

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Marktgemeinde Bad Grönenbach (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweiligen aktuellen Fassung anzuwenden. Das Interne Schmutzwasserleitungsnetz der Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an das öffentliche Kanalsystem der Marktgemeinde Bad Grönenbach anzuschließen. Die Anschlussmöglichkeit der Grundstücksbebauung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Die ausreichende Dimensionierung der öffentlichen Leitung ist sichergestellt.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst breitflächig zu versickern. Eine gezielte Versickerung z.B. über Rigolen ist als nachrangige Lösung möglich. Als Planungsgrundlage muss ein Gutachten durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erstellt werden.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellenverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind darüber hinaus die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ ISiE zu berücksichtigen. Angrenzende Grundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Das Baugebiet ist vor Überflutungen aus dem Einzugsgebiet zu schützen. Bauwerke sind gegen wild abfließendes Wasser zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ ist zu beachten.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-Fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Versickerungsrate in l/s

Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

### 3. GRÜNORDNUNG

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu schützen.

Die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Im gebäudenahen Bereich sind giftige Gehölze nicht zulässig.

Beispielhafte Auflistung für Bäume- Wuchsordnung I bis III:

Acer campestre	Acer pseudoplatanus	Alnus x spaethii
Carpinus betulus	Fagus sylvatica	
Fagus sylvatica	Acer pseudoplatanus	Sorbus aucuparia
Carpinus betulus	Acer campestre	Sorbus torminalis
Quercus robur	Robinia pseudoacacia	Tilia cordata
Quercus cerris	Ostrya carpinifolia	Tilia tomentosa
Robinia pseudoacacia	Alnus x spaethii	Ulmus carpinifolia

Beispielhafte Auflistung für Sträucher:

Amelanchier ovalis	Ligustrum vulgare	Salix caprea
Cornus mas	Rhamnus carthaticus	Sambucus nigra
Cornus sanguinea	Rosa arvensis	Viburnum lantana
Corylus avellana	Rosa glauca	Viburnum opulus
Crataegus monogyna		

#### 4. BODENSCHUTZ

Sollten im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund (Aushubarbeiten, Erdbewegungen, Bau- oder Pflanzmaßnahmen etc.) organoleptische (d.h. optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Bodenmaterials ersichtlich werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth sowie dem Landratsamt Dillingen, Bodenschutzverwaltung, abzuklären.

#### 5. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen nach Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht und sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu geben.

#### 6. SCHALLSCHUTZ

- 1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.
- 2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.
- 3.) Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
- 4.) Die DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" kann bei der Marktgemeinde Bad Grönenbach zu den üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.  
Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## **7. VERSORGUNGSANLAGEN**

Über das Baugrundstück verläuft eine zu berücksichtigende 1-kV-Freileitung. Der Schutzbereich beträgt 1,0m beidseitig der Trasse.

## **8. BUSSGELDVORSCHRIFT**

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Marktgemeinde Bad Grönenbach hat in der Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Herbisrieder Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 hat in der Zeit vom 05.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 hat vom 05.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 stattgefunden.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
5. Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....ausgeführt (Parallelbeteiligung nach §4a Abs. 2 BauGB)
6. Die Marktgemeinde Bad Grönenbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bad Grönenbach, den .....

.....  
Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister

#### 7. Ausgefertigt

Bad Grönenbach, den .....

.....  
Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 e Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung vom ..... wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Bad Grönenbach zu den üblichen Dienststunden bereitgehalten und über dessen Inhalte auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Grönenbach, den .....

.....  
Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister