



Fassung vom 28.08.2025

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“

Gemeinde Hausham

Landkreis Miesbach

Die Gemeinde Hausham erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren, §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, diesen vom KPW Architekten und Stadtplaner PartGmbH, 83734 Hausham, gefertigte

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnen für Familien an der Huberbergstraße“

als

Satzung



INHALTSVERZEICHNIS

A. **Verfahrensvermerke**

B. **Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplanung und Planzeichenerklärung (Fassung vom 28.08.2025), M=1:500**

erstellt durch:

KPW Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham

Die Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:500 ist auf der Grundlage der Baumbestandsvermessung des Ingenieurbüros M. K. Weisser GBR, Am Ufer 3, 83043 Bad Aibling, vom 18.03.2016 erstellt.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

C. **Festsetzung durch Text (Fassung vom 28.08.2025, Änderung rot markiert)**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Flächen
4. Baugestaltung
5. Einfriedungen - Zäune
6. Verkehrsflächen
7. Erschließungsanlagen
8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
9. Schallschutz
10. Hinweise

D. **Begründung (Fassung vom 28.08.2025)**

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Ausgeschlossen werden die Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.
- 1.2 Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.
An Stelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze (Carports) zulässig.
Für die Parzelle 1 wird die verkehrliche Erschließung über die Huberbergstraße zugelassen. Auf dem Grundstück wird keine Fläche für Garagen festgesetzt, es ist auf der Parzelle jedoch die Bebauung einer Garage oder eines Carports mit einer überbauten Fläche (GR) von max. 36m² an der Süd- bzw. Ostseite des Gebäudes zulässig.
- 1.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen und Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Anlagen für Tierhaltung sind allgemein nicht gestattet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und wird in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzt.
Neben der überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude wird sie auch für Garagen festgesetzt. Die überbaubare Fläche für die Zufahrten zu Garagen ist gemäß Planzeichnung zulässig. Sollten darüber hinaus weitere versiegelte Flächen für erforderliche Stellplätze benötigt werden, sind diese ebenfalls zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² pro Grundstück zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Fläche für Nebenanlagen wird nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Angabe in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (II – 2 Vollgeschosse).
- 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser, Garagen und Nebenanlagen, wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand.

Die OK FFB wird in der Planzeichnung bezogen auf Geländehöhe über Normalnull (üNN) angegeben.

Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser ist in der Planzeichnung festgesetzt und beträgt 6,80 m.

Als maximale Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen wird festgesetzt:

- Garagen: 3,00 m
- Nebenanlagen: 2,50 m

Die herzustellende Geländeoberfläche unmittelbar an den Gebäuden darf im Allgemeinen max. 20 cm von der OK FFB abweichen. Durch den bestehenden Geländeverlauf sind talseitig ggf. Abgrabungen am Gebäude bzw. Höhengsprünge im Gelände sinnvoll. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt vorgenommen werden.

Die Höhenlage und der Nachweis über die Einhaltung der Wandhöhen ist im Bauantrag darzustellen und per Einmessbescheinigung durch einen zugelassenen Vermesser zu bestätigen.

Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächenpläne mit Darstellung des bestehenden und neuen Geländeverlaufs und der Freiflächengestaltung beizulegen.

- 2.5 Es gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Gestaltungssatzung - GestS) der Gemeinde Hausham, in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.
- 2.6 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham (Stellplatzsatzung).
Für einen Stellplatznachweis ist die darin aufgeführte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen < 50 m² ist abweichend dazu lediglich ein weiterer Stellplatz erforderlich.
- 2.7 Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs bleiben die Flächen für Terrassen und Balkone von Wohnungen unberücksichtigt.
- 2.8 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- 3.1 Für das Baugebiet ist offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Es sind Einzel- oder Doppelwohnhäuser gemäß planerischer Darstellung zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, diese dürfen von folgenden Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden:
- a) Verglaste Vorbauten, z.B. Wintergärten bis max. 1,50 m Tiefe, auf einer Länge von max. 5,0m an einer Fassadenseite.
 - b) Schallschutzmaßnahmen, z.B. Unterkonstruktionen mit Prallscheiben zur Herstellung des erforderlichen Immissionsschutzes aus den nachbarlichen Nutzungen des Alpengasthofs „Glück Auf“ und des Volksfestplatzes.
 - c) Eingangsüberdachungen bis max. 1,5 m Tiefe auf max. 1/4 Wandlänge der jeweiligen Fassade
 - d) Balkonvorbauten bis max. 1,25 m Tiefe an einer Gebäudelängs- und einer Breitseite.
 - e) Vordächer gemäß der jeweils gültigen Gestaltungssatzung
 - f) Außentreppen bis max. 1,20m Tiefe, auf einer Länge von max. 5,0m an einer Fassadenseite. Die Außentreppe darf auch die Baulinie überschreiten.

Die Flächen der o.g. zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen / Baulinie werden nicht auf die Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.

- 3.4 Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von maximal 30 kWh/(m²a) die festgesetzten Außenmaße um 0,25 m überschreiten.
Die sich hierdurch ergebenden Überschreitungen der Grund- und Geschoßfläche sind ebenfalls Teil dieser Ausnahme.
Ein Energieausweis und entsprechende Berechnungen sind dem Antrag auf Ausnahme beizulegen.
Solaranlagen auf Wänden dürfen die bereits über die Ausnahme ermöglichten erhöhten Außenmaße nicht überschreiten.

3.5 Dachform

Für jedes Baufenster ist die Dachart und Firstrichtung festgesetzt.

SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung.

Für Garagen und Nebengebäude sind abweichende Firstrichtungen, senkrecht zum Hauptbaukörper, zulässig.

Für die Hauptgebäude sind Dachneigungen von 23° - 26,6° zulässig, für Garagen und Nebengebäude sind Dachneigungen von 23° - 25° zulässig.

3.6 Dachgestaltung

Abweichend zur Gestaltungssatzung müssen Dachüberstände an den höhenversetzten Dachflächen zwischen den Doppelhäusern (Kommunwand) nicht erstellt werden.

4. Baugestaltung

4.1 Aneinandergebaute Gebäude sind in Ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie ihrer Fassaden aufeinander abzustimmen. Die östlichen, zueinander versetzten Außenwände der Doppelhaushälften sind durch Baulinien festgesetzt. Die östlichen Dachflächen der aneinandergebauten Häuser müssen höhengleich gestaltet werden.

Ohne Festsetzung zueinander versetzter Baugrenzen / Baulinien sind die Außenwände in einer Gebäudeflucht herzustellen.

4.2 Garagen, Nebengebäude und Überdachungen sind mit Satteldächern auszuführen und gestalterisch in Material und Farbe an die Hauptgebäude anzupassen. Für Nebengebäude und Überdachungen sind auch Pultdächer zulässig.

4.3 Dachstühle sind als Pfetten- / Sparren-Dachkonstruktionen aus Holz auszuführen. Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben.

4.4 Steigtritte, Laufroste, Leitern, Dunstrohre aus Metallwerkstoffen in der Dachfläche sind farbgleich mit der Dachfläche auszuführen.

4.5 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte sowie Kreuz-, Quer- und Zwerchgiebel sind unzulässig.

4.6 Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Satellitenantennen sind durch entsprechende Farbgebung an die Dachfläche anzupassen.

5. Einfriedungen - Zäune

Einfriedungen sind gem. Gestaltungssatzung (GestS) zulässig.

Sichtdreiecke an Kreuzungen, Einmündungen von Straßen, Grundstücksein- und -Ausfahrten sowie unübersichtlichen Stellen sind von jeder Bepflanzung und Lagerung von Stoffen von mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante bis 2,50 m frei zu halten.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist auf die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Frosch und Co.) zu achten.

6. Verkehrsflächen

6.1 Private Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen

Für die privaten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, PKW-Stellplätze, Fußwege, Terrassen sind nur wasserdurchlässige / sickerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenfugig bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfugen) zulässig.

- 6.2 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7. Erschließungsanlagen

- 7.1 Stromversorgungs- und Fernspreitleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen.
- 7.2 Behälteranlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfällen und Wertstoffen sind einzuhausen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 8.1 Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege (Fahrflächen, Bürgersteige, Fuß- und Radwege) zulässig.
- 8.2 Die nicht überbauten, privaten versiegelten Flächen sind offenporig bzw. offenfugig als Pflaster- oder Plattenbeläge zu gestalten. Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengitter sind ebenfalls zulässig.
- 8.3 Alle nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzgesellschaften.
- 8.4 Boden:
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenflächen stammt.
- 8.5 Geländeeinschnitte mit Stützmauern sind unzulässig. Geländeanschlüsse zu den Nachbargrundstücken sind höhengleich anzupassen und herzustellen.
Zwischen den höhenversetzten Terrassen der Doppelhaushälften sind, direkt am Gebäude, bis zu einer Tiefe von max. 3,0m, Stützmauern mit einer Höhe von max. 50cm zulässig.
Zwischen den Parzellen 19 bis 23 sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu den Parzellen 11 bis 14 Stützmauern für den Höhenausgleich der erforderlichen Geländeanpassung zwischen den Häusern zulässig.
- 8.6 Bepflanzung
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden die Hinweise des „Merkblattes für die Gestaltung von öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach empfohlen. Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen sind lagemäßige Empfehlungen.
- 8.7 Bäume:
Je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, I. Ordnung oder größer im Bestand nachzuweisen oder neu zu pflanzen (siehe Pflanzliste unter 8.8) und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Berechnung über die erforderliche Anzahl an Bäumen und deren Nachweis ist mit dem Bauantrag (Freiflächengestaltungsplan) zu erbringen.
- 8.8 Zur Bepflanzung empfehlenswerte Bäume und Sträucher aus dem „Merkblatt für die Gestaltung der öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach.

Großkronige Bäume:

Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba

Sträucher:

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Wildrosen	Rosa spec.

Kleinkronige Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus acuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

Purpur-Weide

Hunds-Rose

Hasel

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

Pfaffenhütchen

Schwarzer Holunder

Salix purpurea

Rosa canina

Corylus avellana

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Euonymus europaeus

Sambucus nigra

Obstgehölze

besonders geeignet:

Robuste, lokale Sorten.

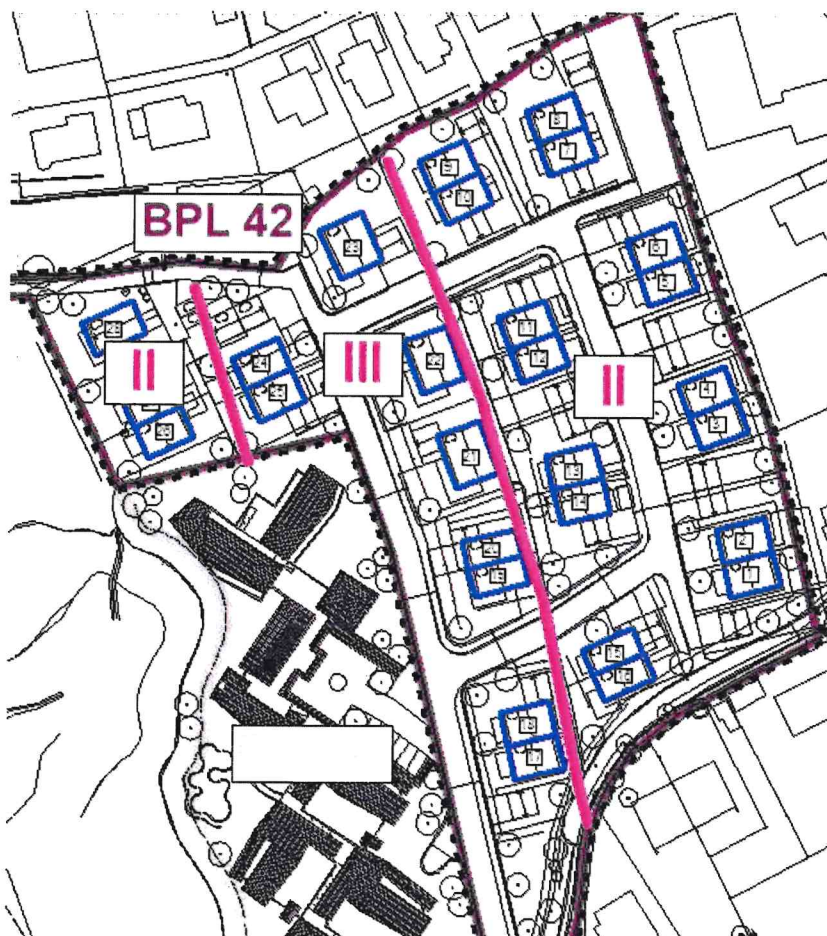
9. Schallschutz

9.1 Baulicher Schallschutz

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom Lärmpegelbereich mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen:

Lärmpegelbereich II $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich III $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$



9.2 Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen)

Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen), die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2013-09 zu beachten.

- 9.3 Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Hausham eingesehen werden.

10. Hinweise

10.1 Bauantragsverfahren

Auf Grund der komplexen Anforderungen im Baugebiet – Schallschutz, Hochwasserschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, Geländegestaltung etc. – ist für alle Bauanträge ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

10.2 Schallschutz

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Die unter Punkt 9.1 festgesetzten Bauschalldämm-Maße gelten unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs Prognose 2030 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet in Bezug auf die mögliche Nutzung im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 (Lärmpegelbereich II und III).

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß R_w wird heute zusätzlich ein SpektrumAnpassungswert „C“ angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

Für Immissionen aus Betrieben und Anlagen, z.B. Veranstaltungen auf dem „Volksfestplatz“, wie regelmäßiges Kart-Training, gelegentliche Kart-Rennveranstaltungen, Volksfest oder Zirkus, sind Schallschutzfenster alleine kein ausreichender Schallschutz. Hier muss der Immissionsrichtwert 0,5m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 8.) hat ergeben, dass die Richtwerte für die Immissionsbelastungen eingehalten werden können, es jedoch durch die gelegentlich stattfindenden Veranstaltungen zu Beeinträchtigungen kommen kann.

10.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8, Ziffer 1 und 2 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden

10.4 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, das heißt in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Zur Gefährdungsvermeidung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen.

10.5 Abwasserbeseitigung

Haus-Abwasseranlagen müssen an die Sammelkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal angeschlossen werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Anschlussnahme wird durch die Gemeinde gewährleistet. Revisionsschächte sind mit geschlossener Abdeckung auszuführen.

10.6 Boden / Baugrundgutachten

Auf Grund der vorgefundenen bodenmechanischen Eigenschaften sind die Deck- / Verwitterungslehme sowie die anstehenden Kiese und Schluffe der Quartär bzw. Tertiär nicht bzw. nur bedingt zur schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Daher sind zur Ausführung der Gründung der geplanten Bauwerke besondere Maßnahmen durchzuführen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist in den vorhandenen Schichten auf Grund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Detaillierte Angaben für die Bebauung im Planbereich sind dem Bodengutachten Anlage 5 und dem Aktenvermerk zum Bodengutachten Anlage 6 (Flurnummer 703) zu entnehmen.

Für die Gründung von unterkellerten Gebäuden (Einzel- oder Doppelhäuser) sowie erdgeschossigen setzungsempfindlichen Bauteilen wie Garagen etc. empfiehlt sich eine Gründung auf einer lastverteilenden, tragfähigen Bodenplatte. Es wird empfohlen diese biegesteif auszuführen.

Unter der Bodenplatte ist ein lastverteilender Kieskoffer als Teilbodenaustausch einzubauen (GW, GU nach DIN 18 196). Die Mächtigkeit richtet sich nach den Bauwerkslasten und beträgt 40 bis 100 cm. In der Basis des Kieskoffers ist ein Trennvlies GRK 4 einzubauen.

Für die Bemessung der Sohlplatten mit dem Verfahren der elastischen Bettung sind die im Baugrundgutachten ausgewiesenen Werte für den Kieskoffer anzuwenden.

Beim Einbau des Kieskoffers ist ein Druckausbreitungswinkel von 45° unter der Bodenplatte zu berücksichtigen, d.h. bei einer Bodenaustauschhöhe von 1,0 m muss der Bodenaustausch an jeder Seite 1,0 m über die Bodenplattenaußenkante auskragen. Der einzubauende Kies ist in mehreren Lagen gleicher Schütthöhe (maximal 0,3 m) einzubringen und lagenweise zu verdichten.

Wo benachbarte Bauwerksteile in unterschiedlichen Tiefen gegründet werden müssen, ist darauf zu achten, dass die Abtreppung nicht steiler als unter 30° gegen die Horizontale erfolgt. Darüber hinaus empfiehlt sich, soweit der Kieskoffer der Gründung vollständig in das umgebende Erdreich einbindet, eine Kieskofferdrainage vorzusehen. Es ist zu klären, ob diese Drainagen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können (siehe Punkt 10.7).

Auf Grund der angetroffenen Bodenbeschaffenheiten ist durch Starkregenereignisse in den durchlässigen Zwischenlagen mit Schicht- und Stauwasser, in den Arbeitsraumverfüllungen der Kellergeschosse ebenfalls mit Stauwasser zu rechnen.

Die Bodenverbesserungsmaßnahmen wirken sich zwar günstig aus, weil anfallendes Schichtenwasser den gut wasserdurchlässigen Kieskoffer durchströmen kann, jedoch Staunässe nicht zuverlässig verhindern kann.

Die Kellergeschosse bzw. in das Erdreich einbindende Bauteile sind daher in WU-Betonkonstruktion nach DIN 1045 bzw. mit einer Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-6 auszuführen. Dies gilt es auch bei der Ausbildung von Lichtschächten / Lichtgräben zu beachten.

Bodenplatten nicht unterkellelter Bauteile sind ebenfalls in WU-Beton oder mit einer Abklebung gegen Bodenfeuchte nach DIN 18 195-4 vorzusehen oder es ist eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

Durch die Frostepfindlichkeit der im Baugebiet anstehenden bindigen Böden ist bei Arbeiten während der Frostperiode darauf zu achten, dass das zu überbauende Planum nicht unterfriert.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

Allgemein wird empfohlen, das Gründungskonzept mit dem Bodengutachter abzustimmen und nach dem Baugrubenaushub die Baugrube fachtechnisch abnehmen zu lassen.

10.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die geologische Voruntersuchung des Baugebiets hat ergeben, dass die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden sehr gering ist und eine komplette Versickerung nicht möglich sein wird.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.

Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen.

Nicht nutzbares und nicht versickerungsfähiges Oberflächen- und Niederschlagswasser ist daher ggf. mit entsprechender Retention abzuleiten. Den Nachweis hierüber hat der Bauherr zu erbringen.

Die Gemeinde stellt zur Ableitung des „überschüssigen Wassers“ einen gesonderten Regenwasserkanal zur Verfügung. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die Gemeinde mit der Erschließungsplanung und der damit zusammenhängenden Entwässerungsplanung eingeholt.

10.8 Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums verwiesen und der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

10.9 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über den Huberspitzweg. Für die Überbrückung des Huberbachs ist der Einbau eines Durchlasses erforderlich. Dabei wird in einen biotopkartierten Bereich entlang des Hubergrabens eingegriffen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt mit der Erschließungsplanung und dem damit erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren.

10.10 Landwirtschaftliche Nutzung

Südlich des Plangebiets befinden sich Hofstellen sowie südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen. Auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung ist von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

10.11 Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich oder werden errichtet Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland / Vodafone, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.12 Normen und Richtlinien

Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen. Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

Hausham, den 15.12.2025



Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

