

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„KIRSCHHAUSENER STR“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



GEMEINDE AUFHAUSEN

1. Bürgermeister Toni Schmid

Schulstraße 26
93104 Sünching

Fassung vom 03.12.2024 - Verfahren nach § 3(1) und 4(1) BauGB

VORENTWURF

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) nach §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Teilflächen WA 1 - WA 3 festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Sonstige nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 80 cm, einschließlich einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

In **WA3** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO durch Begrenzung der Baukörperlänge der Hauptgebäude unter Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt:

- Einzelhäuser sind mit max. Baukörperlänge von 24,0 m zulässig.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen hat sich der Nachbauende in Höhenlage, Firsthöhe, und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Garagen anzugleichen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ziff. **1.9.3** mit vorrangig zur BayBO abweichenden Wandhöhenregelung.

1.4 Nebenanlagen, Flächen für Garagen / Stellplätze

1.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nur in den lt. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen und Einfahrten in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

In **WA3** sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO i.v. m. §23 BauNVO

Mit Ausnahme von Garagen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Die zulässige **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) für Garagen und Carports** wird über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

- bei bergseitiger Errichtung ab Erschließungsstraße auf max. +0,3 m,
- bei talseitiger Errichtung ab Erschließungsstraße auf max. +0,1 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der EFOK max. ist jeweils der höchste Punkt an der Grundstücksgrenze der angrenzenden Verkehrsflächen in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht (hilfsweise in der kürzesten Entfernung zum Gebäudegrundriss) gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenplatte (EFOK).



1.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, mindestens jedoch 40 Prozent der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, zulässige Dachterrassen, technische Anlagen auf dem Dach sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Flächen des Brandschutzes. Zu den nutzbaren Flächen zählen auch nach Ziff. 1.9.6 festgesetzte Dachbegrünungen.

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.8.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

An den Außengrenzen des Geltungsbereiches ist das natürlichen Geländehöhen einzuhalten und exakt an dieses anzugleichen.

Geländehöhen zwischen Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen.

Stützmauern an den inneren privaten Grundstücksgrenzen sind:

- zum Oberlieger bis maximal 150cm Höhe,
- zu seitlichen Nachbargrundstücken bis maximal 60cm Höhe,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur freien Landschaft ausnahmsweise bis maximal 60 cm Höhe zulässig.

Zu **öffentlichen Verkehrsflächen** sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Jedoch sind **Stützwände als Sockelmauern** als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen

- bis zu 30 cm Höhe,
- bergseitig der Verkehrsfläche ausnahmsweise bis maximal 60 cm Höhe

ab fertiggestellter Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Ein **Freilegen von Kellergeschossen**, sofern nicht als Untergeschoss ausgebildet (s. Pkt. 1.8.2), ist bis max. -1,0 m unter EFOK bis fertiges Gelände (OKF) zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen

Um den natürliche Geländeverlauf des Grundstücks zu erhalten sind dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.

Gestaffelte Abgrabungen bzw. Aufschüttungen entlang der Gebäude als Terrassierungen mit Böschungsneigungen von max. 60 Grad sind zulässig.

1.8.2 Gestaltung der Gebäude

Gebäudehöhen = Firsthöhe (GH) der Hauptgebäude:

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe** (GH max.) ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe (GH)** wird gemessen **zwischen** der hergestellten **EFOK** (Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) bzw. der **UFOK** (fertige Oberkante des Untergeschoß- Rohbodens) bei Ausbildung eines Untergeschosses als Vollgeschoß **und** der **Oberkante Dachhaut** (oberer Dachabschluss = First), bei Flachdächern Oberkante Attika.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) hinausragen, sind abschnittsweise zusammengefasst zulässig.

Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude, bergseitig / talseitig:

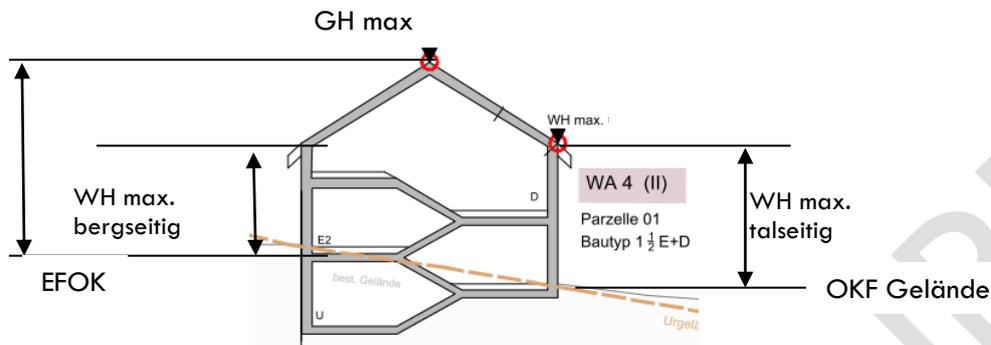
Die max. zulässige **bergseitige Wandhöhe (WH_{max.})** der Hauptgebäude wird gemessen **zwischen** der **EFOK** (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) **und** dem **Schnittpunkt** der traufseitigen **Außenwand mit der Dachhaut** bzw. dem oberen Flachdachabschluss (Attika).

Die max. zulässige **talseitige Wandhöhe (WH_{max.})** der Hauptgebäude wird gemessen **zwischen fertig hergestelltem Gelände und dem Schnittpunkt** der traufseitigen **Außenwand mit der Dachhaut** bzw. dem oberen Flachdachabschluss (Attika).

Zulässig sind:

Sattel-/Walmdach mit Dachneigung von 14° - 24° bzw. 38° - 44° bei versetztem Erdgeschoss für Bautyp (1 1/2 E+D)

- WA 1 / WA 2 (GH_{max} = 10 m) bergseitig WH_{max.} = 4,80 m
 talseitig WH_{max.} = 6,50 m



Sattel-/Zelt-/Walmdach mit Dachneigung von 38°-44° für Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA 3 (GH_{max} = 13,5 m) bergseitig WH_{max.} = 7,5 m
 talseitig WH_{max.} = 9,3 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max} = 10 m) bergseitig WH_{max.} = 4,5 m
 talseitig WH_{max.} = 8,0 m

Flaches Satteldach (FSD) mit Dachneigung 14° - 24° für Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA3 (GH_{max.} = 13,5 m) bergseitig WH_{max.} = 9,5 m
 talseitig WH_{max.} = 11,0 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max.} = 10 m) bergseitig WH_{max.} = 6,5 m
 talseitig WH_{max.} = 8,0 m

Pulldach (PD)/versetztes Pulldach (vPD) mit Dachneigung 9° - 24°, Bautyp E(+I)+D/U(+E)+D in:

- WA3 (GH_{max.} = 11,5 m bei PD bzw. 13,5 m bei vPD)
 bergseitig WH_{max.} = 9,0 m
 talseitig WH_{max.} = 11,5 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max.} = 8 m bei PD bzw. 10 m bei vPD)
 bergseitig WH_{max.} = 5,5 m
 talseitig WH_{max.} = 9,0 m

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° für Bautyp E+I+D / U+E+D in:

- WA3 (GH_{max} = 9,5 m) bergseitig WH_{max.} = 9,5 m
 talseitig WH_{max.} = 11,5 m
- WA 1 / WA 2 (GH_{max} = 6,5 m) bergseitig WH_{max.} = 6,5 m
 talseitig WH_{max.} = 9,0 m

gemessen vom Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. Attika bis fertiges (hergestelltes) Gelände zulässig.

Freigelegte Untergeschosse sind auch als Vollgeschoss (Bautyp U+) zulässig. Bei Ausbildung von Untergeschossen als Vollgeschoss bemisst sich die zulässige **Wandhöhe (WH_{max.})** zwischen der **UFOK** (fertige Oberkante des Untergeschoß- Rohbodens) und dem **talseitigen**

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximal zulässige **Firsthöhe (GH_{max.})**, wird **zwischen** der **UFOK** und **Oberkante Dachhaut** gemessen.

1.8.3 Höhe baulicher Anlagen Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

Die Wandhöhe wird, vorrangig zur bayerischen Bauordnung, (abweichend) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der entsprechend Ziff. 1.6.2 festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut; die Gebäudehöhe (=Firsthöhe) bis zum obersten Punkt der Dachhaut (oberer Dachabschluss = First), bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) bei Satteldächern beträgt 4,5 m, bei Flachdächern 3,0 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.8.4 Dächer

Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper sind im Zusammenhang mit der Wandhöhenregelung unter Pkt. 1.8.2 festgesetzt und gemäß Angabe in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) in den jeweiligen Teilflächen WA1 – WA3 zulässig.

Bei **Satteldächern** ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

Bei **versetzten Pultdächern** ist der versetzte First, gemessen von der Gebäudeaußenkante, um mindestens 1/4, max. um 1/3 der Giebelbreite (Gebäudeschmalseite) einzurücken.

Im Geltungsbereich sind als **Dacheindeckung** bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen aus kleinteiligen Dachelemente aus Ziegel oder Betonstein im Farbspektrum Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit zulässig. Matte Blechdeckungen für Hauptgebäude mit Dachneigungen bis 20° sind zulässig.

Dachterrassen sind im WA1 / WA2 nur in einer Höhenlage von max. 3,0 m über der zulässigen EFOK sowie bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig. Darüber hinaus sind Dachterrassen nur ausnahmsweise auf Hauptgebäuden mit Flachdächern in einer Größe von maximal einem Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in vom Hauptbaukörper abweichender Dachform, Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer oder Negativdächer sind unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 3 m zur Grundstücksgrenze) sind nur flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

1.8.5 Dachaufbauten / Querbauten / Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Zwerchgiebel sind generell zulässig und müssen sich wie auch Dachgauben in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen.

Die Firste der Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst aufweisen. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**. Diese sind auf allen Dachflächen zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,5 m überragen. Bei geneigten Dächern mit mehr als 5° Dachneigung sind Module zur solaren Energiegewinnung nur dachneigungsparallel zulässig.

1.8.6 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind bei Hauptbaukörpern und bei Nebengebäuden und Garagen ab 15 m² Grundfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, die Oberfläche von Solarenergie, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie zulässige Dachterrassen.

1.8.7 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.8.8 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten und Naturstein zulässig. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig. Ausnahmsweise können Fassaden mit Photovoltaikmodulen zugelassen werden.

1.8.9 Doppelhäuser im WA2 - Anpassungspflicht

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen

1.8.10 Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Aufhausen wird verwiesen.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

1.8.11 Einfriedungen

- Straßenseitige Einfriedungen sind nur mit senkrecht angeordneter Zaunfüllung aus Holz oder Metall zulässig.
- Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind als sockellose Zäunung mit durchlässigen Zaunfeldern aus Holz oder Metall, des Weiteren als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden hat mindestens 10 cm zu betragen.
- Zauneinfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,3 m, einschließlich Sockelausbildung zulässig. Sockelhöhen: siehe Pkt. 1.9.1.
- Einfriedung als Trockensteinmauern, geschnittene Hecke - mit Ausnahme von Thujen- und als Naturhecken sind mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

- Die Höhe von Einfriedungen wird gemessen ab hergestelltem Gelände.
- Unzulässig ist die Verwendung von Gabionen = Steinkörben, Plastikzäunen sowie die Kombination aus Kunststoff und Metallzäunen entlang von Verkehrsflächen- und öffentlichen Grünflächen sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Bezug zur freien Landschaft.

Einfriedungen von Regenrückhalteeinrichtungen auf den öffentlich gliedernden Grünflächen sind bis 2,0 m Höhe zzgl. Übersteigenschutz zulässig.

1.8.12 Sichtschutzwände an Grundstücksgrenzen

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über hergestelltem Gelände ausnahmsweise auf Antrag an den Grundstücksgrenzen zulässig, nicht jedoch an den Grenzen zwischen privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.8.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes (von der Straßenseite aus gesehen) angebracht werden.

1.8.14 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beläge / Deckschichten von privaten Verkehrs- und sonstig befestigten Flächen (u.a. Stellplätze und private Hofflächen und Terrassen) sind in Abhängigkeit der festgesetzten Grundfläche (GRZ) zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Mit Ausnahme barrierefrei befestigter Hauszugänge und aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), sind befestigte Flächen (u. a. PKW-Stellplätze) nur aus nicht- oder teilversiegelnden Belägen zulässig; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Entwässerungskonzept noch in Abstimmung mit Erschließungsplaner:

Im **WA** ist die **Abgabe von Niederschlagswasser** bis zu einer Menge von ...Liter/Sekunde je 1000 m² Grundstücksfläche **an den Niederschlagswasserkanal** der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Hinsichtlich der damit verbundenen Vorgehensweise und Maßnahmen wird an dieser Stelle ausdrücklich auf den Unterpunkt Niederschlagswasser / Versickerung und Ableitung von Regenwasser der textlichen Hinweise verwiesen.

1.9.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Nicht überbaute Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Nicht zulässig sind wasserundurchlässige Versiegelungen wie Folien oder Vliese, die mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä. überdeckt werden sowie Kunstrasenflächen.

Nicht zulässig ist die Abdeckung des vorhandenen oder aufgefüllten Bodens mit Splitt, Steinen, Schotter, Kies o. ä., wenn nicht mindestens 25% der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist.

Davon ausgenommen sind Traufstreifen entlang von Gebäuden und Garagen sowie naturähnlich gestaltete Trockenbiotope"

In Privatgärten ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum aus Pflanzenliste 2 oder pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 3 der Ziff. 1.10.9 zu pflanzen.

1.9.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Teilflächen

Die öffentliche Grünfläche gliedert sich in die lt. Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Teilflächen G1 – G3 mit Zweckbestimmung.

Pflanzbindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) sind gem. Planzeichnung (Teil A) in den Teilflächen G1 – 2 gem. Ziff. 1.10.5 bis 1.10.6 festgesetzt.

Flächen ohne Bepflanzung sind als kraut- und blühreiche extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln; eine Mahd ist frühestens ab Anfang Juli zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig befestigte Fuß- und Pflegewege zulässig.

1.9.4 Öffentliche Grünfläche G1 mit Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

In den öffentlichen Grünflächen G1 sind Anlagen für Freizeit und Erholung zulässig.

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes, sind vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten sowie bei Ausgestaltung und Errichtung von Spielflächen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 der Ziff. 1.10.6 zu ergänzen.

1.9.5 Öffentliche Grünfläche G2 mit Zweckbestimmung als Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) / RBB: - für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der festgesetzten Fläche -RRB - im Bereich der öffentlichen Grünfläche G2 sind neben den gem. Ziff. 1.10.3 zulässigen Nutzungen für die dauerhaft wasserwirtschaftliche Funktionsweise der Regenrückhaltung und zur Versickerung nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser unterirdische oder naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen in Erdbauweise mit Bodenfilter und Begrünung der Oberfläche sowie dazugehörige untergeordnete technische Bauwerke zulässig.

Flächen ohne Bepflanzung sind als kraut- und blühreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Die Wiese ist mind. 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren / abzutransportieren. Düngen und die Anwendung von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

1.9.6 Öffentliche Grünfläche G3 mit Zweckbestimmung öffentliche, gliedernde Grünfläche

1.9.7 Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzenliste 3 und 4 der Ziff. 1.10.9 Bäume anzupflanzen.

Verkehrssichernde und der Entwicklung dienende Pflegeschnitte sind zulässig.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

1.9.8 Flächen und Bereiche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) auf öffentlichen Grünflächen einschließlich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Bindungen zur Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes anzulegen. Strauchpflanzungen sind als min. 2-, bei ausreichender Breite als 3-reihige Hecke mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1, Ziff. 1.10.9 herzustellen. Die Pflanzung hat gruppenweise zu erfolgen.

Es sind mindestens 8 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Pflanzungen sind, soweit erforderlich, durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen, dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

1.9.9 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzung nach Ziff. 1.10.2 bis 1.10.8

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Crataegus laevigata und lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

Pflanzenliste 4 – Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>	–	Gleditschie
<i>Tilia platyphyllos</i>	–	Sommerlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Fraxinus excelsior 'Atlas'</i>	–	Esche
<i>Pyrus pyrastrer</i>	–	Wild-Birne

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.10 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*, Hinweis: Giftpflanze) zugelassen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

1.9.11 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Tiere

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

2. TEXTLICHE HINWEISE (TEIL C)

Straßenplanung

Zur Ermittlung der Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenpunkten der Verkehrsflächen wird auf den Lageplan und den Höhenplan der Erschließungsplanung des Baugebietes (Anlage zum Bebauungsplan im weiteren Verfahren) verwiesen. Die im Plan festgesetzten Straßenhöhen entsprechen der geplanten Straßengradiente in der Mitte der geplanten Fahrbahn. Durch die technische erforderliche Querneigung der Straße weicht die Höhe der Verkehrsflächen an den Grundstücksgrenzen von dieser Höhe entsprechend ab. Vor Planungsbeginn wird den Bauherrn empfohlen, die exakte Anschlusshöhe der Baugrundstücke an die hergestellte Verkehrsfläche vor Ort zu prüfen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

Die örtlich anstehenden Schluffe/Tone und Sande mit stark schluffigen/tonigen Anteilen stellen einen mäßig guten bis eingeschränkt tragfähigen Baugrund dar (vgl. Bodengutachten zum Baugebiet Kap. 7).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse und der geplanten Bebauung sind im Bereich der Fundamente und der Bodenplatte (mit oder ohne Keller) zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um zu große Setzungen und Setzungsdifferenzen zu vermeiden.

Ein aktuelles Bodengutachten liegt für das Baugebiet vor und kann zur Abklärung anstehenden Grundwassers, zu belasteten Böden und der Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Niederschlagswasser - in Abstimmung mit Erschließungsplaner

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die **Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers** aus dem Baugebiet über Rückhaltebecken in dafür festgesetzten Flächen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das nächstgelegene Oberflächengewässer (Große Laber) geführt und dort eingeleitet.

Niederschlagswasser öffentliche Flächenbereiche:

Im Erschließungsgebiet wird vorgesehen, das anfallende unbedenkliche Niederschlagswasser aus allen unbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen (z.B. Grünflächen, Gräben-/Mulden, etc.) sowie das tolerierbare Niederschlagswasser aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten öffentlichen Grundstücksflächen (z.B. Verkehrsfläche, Randstreifen, sonstige Flächen, etc.) durch Regenwasserkanäle aufzunehmen und in eine vorgeschalteten Rückhalteeinrichtung (RRB) abzuleiten.

Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken sind soweit erforderlich, ausreichend bemessene Anlagen zur Vorreinigung-/ Sedimentation, etc. nach den a.a.R.d.T. vorgesehen.

Bei wasserrechtlicher Antragstellung ist neben der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auch der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Baugrunduntersuchung). Erst wenn die nach WHG § 55 (2) geforderte Versickerung vorrangig zur Einleitung in ein Gewässer nicht realisierbar ist, kann einer Einleitung in ein Gewässer stattgegeben werden.

Niederschlagswasser private Flächenbereiche:

Die Grundstückseigentümer sind maßgeblich am aktiven **Rückhalt von Niederschlagswasser** beteiligt.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die **schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser)** verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das Niederschlagswasser sollte- soweit möglich. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes sollte im Vorfeld überprüft und ist ggf. nachzuweisen.

Das anfallende **unbedenkliche Niederschlagswasser** aus allen unbefestigten **privaten Grundstücksflächen** (z.B. Garten-/Grünflächen, Mulden, etc.) sowie das **tolerierbare Niederschlagswasser** aus allen befestigten, bzw. teilbefestigten **privaten Grundstücksflächen** (z.B., Dach-/Hof-/Terrassen-/Verkehrsflächen, sonstige Flächen etc.) sollte soweit möglich vom privaten Grundstückseigentümer vorrangig auf den Privatflächen in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisterne) zurückzuhalten bzw. auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Jedoch wird eine Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung aufgrund der Topographie in Hanglage und mgl. Beeinträchtigung Dritter (Unterlieger) nicht empfohlen. Wird dennoch eine Versickerung von Niederschlagswasser in Erwägung gezogen, dürfen unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

In diesem Zusammenhang wird ferner auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Die Installation privater Rückhalteeinrichtungen wird von Seiten der Wasserwirtschaft grundsätzlich begrüßt.

Der Ablauf von überschüssigen Niederschlagswasser aus privater Grundstücksfläche und Rückhalteeinrichtungen erfolgt zu den geplanten Regenwasserkanälen des Erschließungsträgers mit Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken RBB (analog öffentliche Flächenbereiche).

Bei der Planung und Umsetzung ist zwingend zu berücksichtigen, dass der **öffentliche Regenwasserkanal (RW) auf das Niveau des Erdgeschosses ausgelegt** ist. Dies erfordert, die privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung / Zisternen entsprechend auf die Höhe des Kanalanschlusses einzurichten. Dies gilt gleichfalls für die Entwässerung von Gebäudeteilen unterhalb der EFOK (Untergeschoss) in die private Rückhalteeinrichtung.

Abwasser; Schmutzwasser - ggf. durch Erschließungsplaner zu ergänzen

Die Aufnahme und Ableitung von Schmutzwasser aus dem neuen Erschließungsgebiet erfolgt über Kanäle und Leitungen im Trennsystem (*Ableitung von Schmutzwasser ohne Vermischung mit Regenwasser § 55 Wasserhaushaltsgesetz*) und über das gemeindliches Abwassersystem entsorgt.

Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen, sofern diese unter der Rückstauenebene liegen, durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Für jede Bauparzelle werden auf dem Grundstück im Rahmen der Erschließung des Baugebietes zwei Schachtbauwerke bereitgestellt: Ein Revisionsschacht für Schmutzwasser (mit Anschluss an den öffentlichen Kanal) und eine Zisterne für Niederschlagswasser zur Rückhaltung des Regenwassers zur privaten Nutzung.

Mehrfachnutzung des Regenrückhaltebeckens – zur Klärung im weiteren Verfahren

Es liegen keine wasserwirtschaftlichen Versagensgründe in der Mehrfachnutzung eines RRBs vor, sofern folgendes beachtet wird:

- Die Funktionsweise des Beckens, besonders Zu- und Abfluss werden durch die Einbauten und die geplante Nutzung (Retentionsraum, gedrosselte Abgabe) nicht beeinträchtigt.
- Sonderbauwerke (z.B. Dammbauwerk, Notentlastung, Regelorgane) werden in Ihrer Funktion und Standsicherheit nicht beeinträchtigt.
- Entsprechende Regelungen zu Betrieb, Unterhaltung und Wartung werden unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung (z.B. Abfallbeseitigung) geregelt.
- Durch die Mehrfachnutzung wird keine oder eine verträgliche Nutzung des Grundwassers (Kurzschluss) erzeugt. Das bedeutet, es ist darzulegen, dass im RRB keine Versickerung, auch durch die Einbauten der Mehrfachnutzung (Gründungen o.ä.), stattfinden kann oder eine Versickerung mit ausreichender Reinigung und Abstand zum Grundwasser für das Grundwasser unproblematisch ist. Bei möglicher Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist dieser Tatbestand bei der Antragsstellung zu berücksichtigen.

Nicht-Trinkwasseranlagen

Es wird auf §17 Abs. 6 Satz 1 der Trinkwasserverordnung hingewiesen, in der ausgeführt wird, dass Trinkwasserinstallationen von Nicht-Trinkwasseranlagen durch Sicherungseinrichtungen entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik getrennt werden müssen.

Schichtwasser / Grundwasser

Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG verwiesen.

Auf das Baugrundgutachten für das Baugebiet wird verwiesen.

Schutz gegen örtliche Starkniederschläge

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In

diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Wassereintritten, auch bei Starkregenereignissen und eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen gegen Wassereintritte und Verdrängungen wird hingewiesen.

Ebenfalls ist damit zu rechnen, dass es unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen kann. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden

Eine entsprechend angepasste Ausführungen der Bebauung, u. a. ausreichend hohe Fußbodenoberkante über Gelände und sonstige Schutzmaßnahmen, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

Allgemein wird empfohlen, zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über die hergestellte Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Drainagen

Aufgrund der vormals landwirtschaftlichen Nutzung der Planungsfläche ist mit Flächendrainagen innerhalb der Baufelder zu rechnen. Die der Gemeinde vorliegenden Bestandspläne dokumentieren verlegte Drainagen nur ungenau. Bestandspläne sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind §§ 62-63 WHG bzw. Art. 37 BayWG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Regensburg bezogen werden.

Müllentsorgung

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellen 01, 04 und 5a können aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge zur Abfallentsorgung nicht direkt angefahren werden. Müll- und Papiertonnen sowie Sperrmüll etc. sind zur Abholung an eine geeignete Stelle, die vom zuständigen Entsorgungsunternehmen angefahren wird zu verbringen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Immissionsschutz

Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- *Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln*
- *Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung*
- *Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.*

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Zur Anzeige verpflichtet sind neben dem Finder auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks oder der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die aufgefundenen Gegen-

stände 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.

Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Hierfür ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Vorsorgender Bodenschutz

Vor allen Baumaßnahmen sollten Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen:

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Verwiesen wir dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter:

www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm hinweisen.

Elektrizität / Stromversorgung: Angaben über vorhandene Anlagenteile eines Netzbetreibers liegen nicht vor, jedoch sollen für den überplanten Bereich neue erstellt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur die zum Zeitpunkt der Herstellung und unter Vorlage eines Prüfnachweises vom zuständigen Netzbetreiber anerkannten, marktüblichen Einführungssysteme verwendet werden. (u.a. mind. 1 bar gas- und wasserdicht – Stand 2021)

Telekommunikation / Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Dabei sicherzustellen ist, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen

gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2021 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Die tatsächliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. erst nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen exakt festgelegt werden.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

VORENTWURF