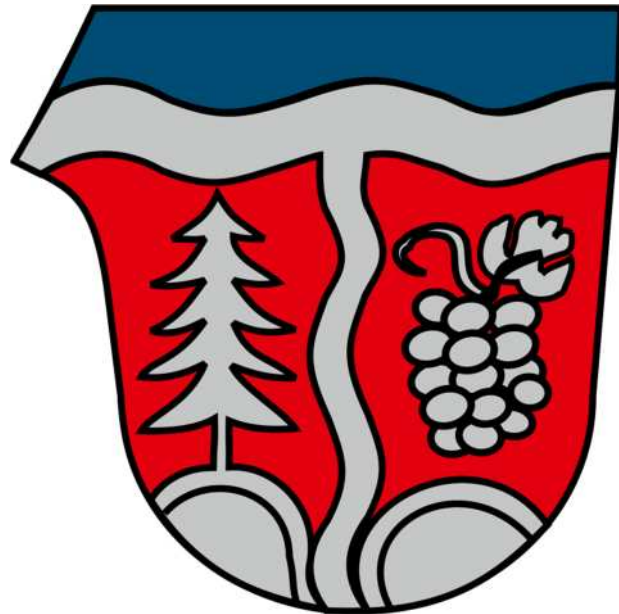


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BACH A.D. DONAU
REGENSBURG
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Frengekofen Ost“

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWERKEN

DIRK & CO. KG

NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 15.07.2019
Entwurfsfassung: 20.10.2021
Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	1
1. Verfahrensvermerke	2
2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan	3
3. Textliche Festsetzungen	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	5
3.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO).....	5
3.1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	5
3.1.2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	6
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)	8
3.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	8
3.2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO).....	8
3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
3.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen	8
3.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
3.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)	8
3.4.1 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	8
3.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	9
3.4.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	9
3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	9
3.5.1 Abstandsflächen.....	9
3.5.2 Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten	9
3.5.3 Dächer	9
Dächer der Hauptgebäude.....	9
Dächer der Nebengebäude und Anbauten der Hauptgebäude.....	9
Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung	10
3.5.4 Stellplätze.....	10
3.5.5 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 26 BauGB)	10
3.5.6 Werbeanlagen.....	11
3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
3.6.1 Schonender Umgang mit Boden.....	11

3.6.2	Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung	11
3.6.3	Begrünung privater Grundstücksflächen / nicht überbauter Flächen.....	11
3.6.4	Gehölzarten und Qualitäten.....	12
3.6.5	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.....	13
3.6.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	13
4.	Textliche Hinweise und Empfehlungen	14

SATZUNG

Aufgrund der § 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Bach a.d. Donau den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Frengekofen Ost**“ als Satzung.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Frengekofen Ost**“ wird aufgestellt.

Die Bestandteile der Satzung sind:

- Verfahrensvermerke
- Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- Textliche Festsetzungen
- Hinweise und Empfehlungen

in der Fassung vom _____._____.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 maßgebend.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 11 (TF), 33 (TF), 33/3, 34, 35, 36, 37, 38 (TF), 40, 40/2, 40/3 (TF), 40/6, 40/7, 41 (TF), 42 (TF) und 65 der Gemarkung Frengekofen, Gemeinde Bach a.d. Donau.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Bach a.d. Donau, den _____

Thomas Schmalzl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.07.2019 hat in der Zeit vom 26.07.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2019 hat mit Schreiben vom 26.07.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____ bis _____._____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Bach a.d. Donau, den _____ (Siegel)
Thomas Schmalzl, Erster Bürgermeister

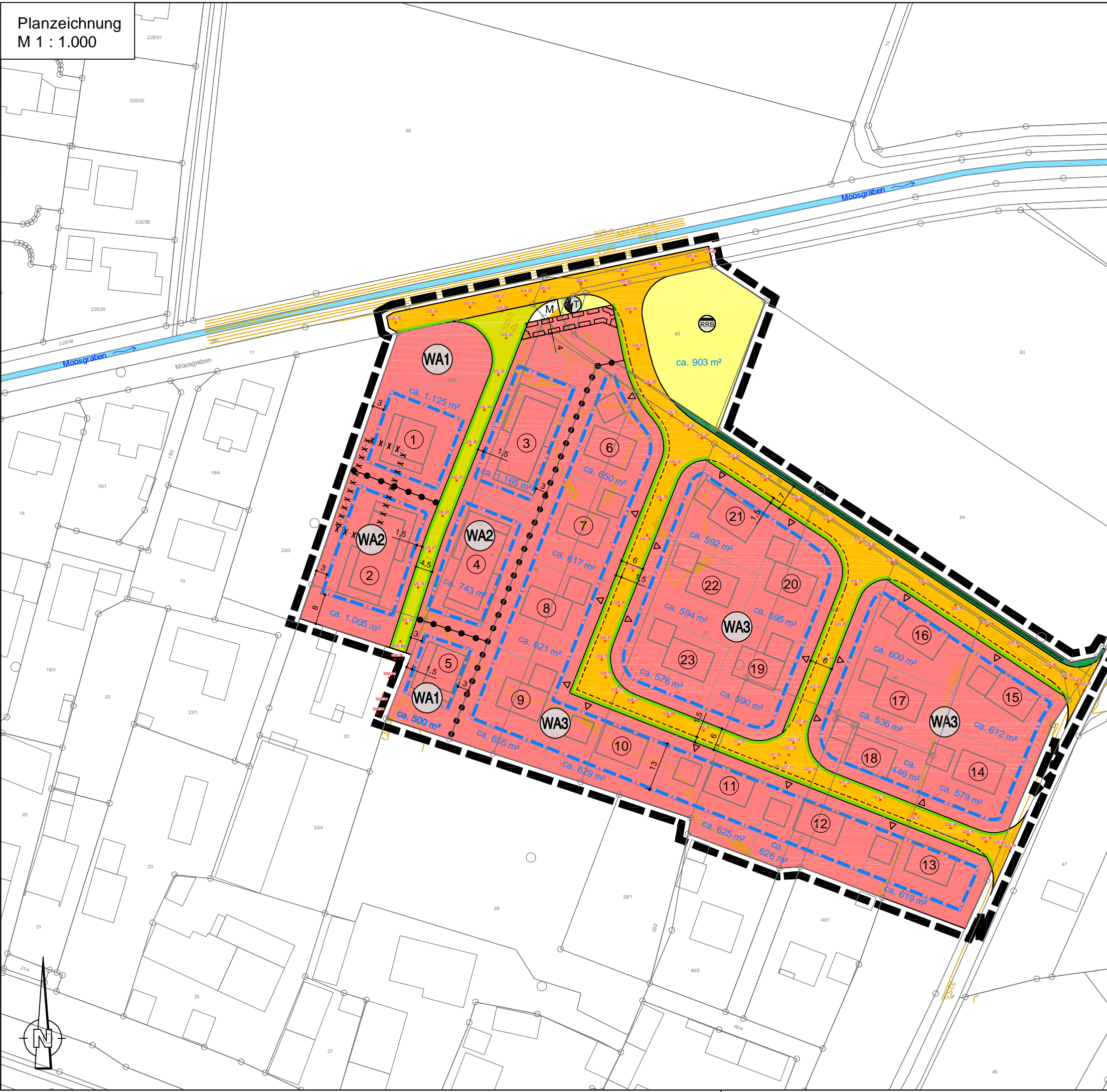
7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____ wurde am _____._____ ausgefertigt.

Bach a.d. Donau, den _____ (Siegel)
Thomas Schmalzl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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.

Bach a.d. Donau, den _____ (Siegel)
Thomas Schmalzl, Erster Bürgermeister

2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan



Füllschema Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung WA= Allgemeines Wohngebiet	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) / max. zulässige Grundfläche (GR)	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Zulässige Bauweise o = offen △ = nur Einzelhäuser zulässig △ = Einzel- und Doppelhäuser zulässig △ = nur Hausgruppen zulässig	Zulässige Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach FD = Flachdach PD = Pultdach VPD = Versetztes Pultdach

Nutzungsschablonen

WA1	III	WA2	III
0,35 / 80m ²	0,7	0,35 / 80m ²	0,7
o △ ED	FD, PD	△ ^o △ ^h	FD, PD
WA3	II		
0,35	0,7		
o △ E	SD, WD, FD, PD, VPD		

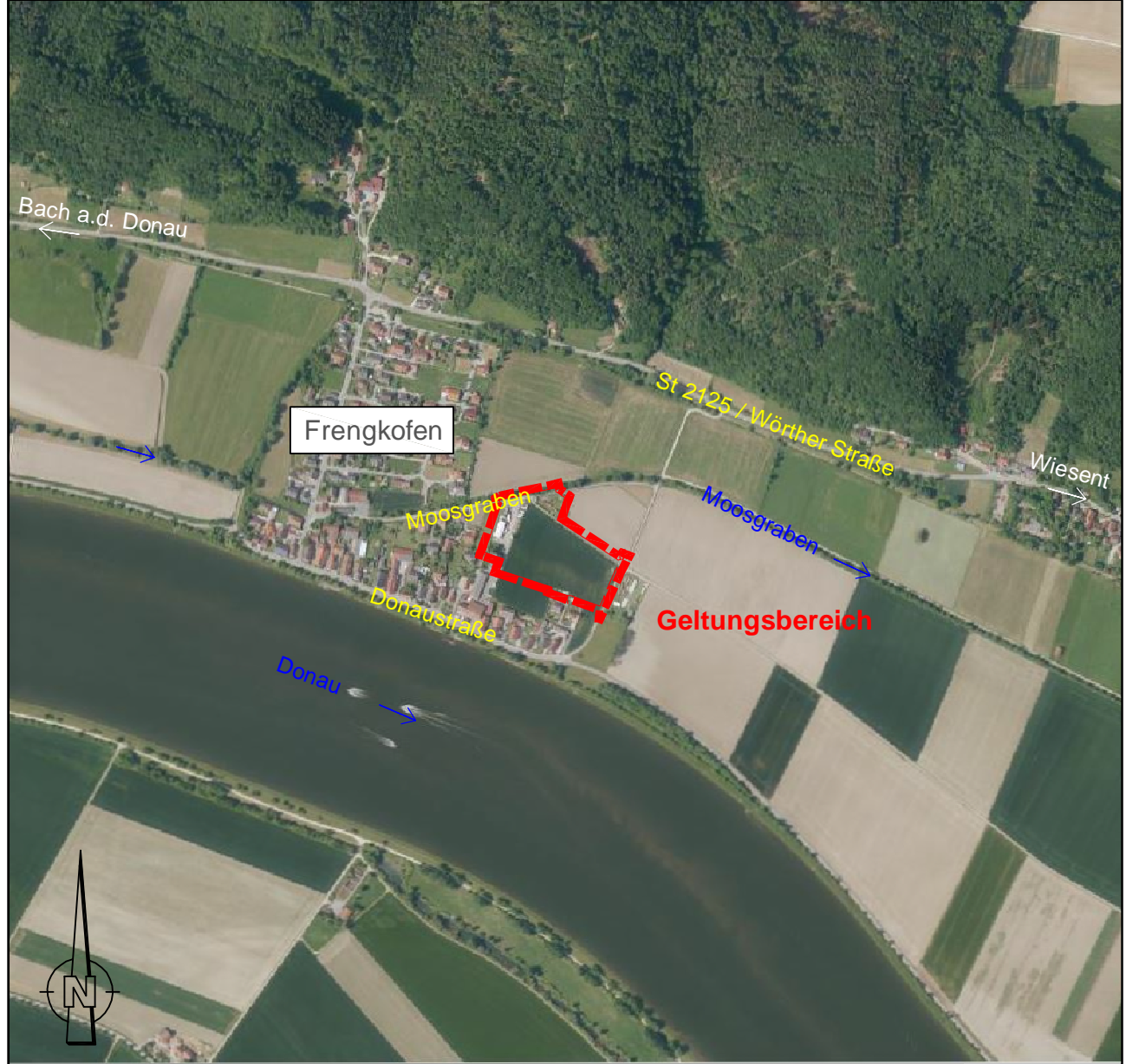
Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), in Teilflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhenlage in m ü.NHN
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümerweg mit Festsetzung der Höhenlage in m ü.NHN
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Müllsammelplatz
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwassersbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Versorgungsfläche
 - Zweckbestimmung: Abwasser; Regenrückhaltebecken
 - Zweckbestimmung: Elektrizität; Trafo-Station
- Sonstige Planzeichen**
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) - Stützmauer

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Geplanter Rückbau
- Bestehende Urgeländehöhen gem. Vermessung
- Vorhandener Bachlauf mit Fließrichtung
- Vorschlag Stellung Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag Parzellennummer und -größe
- Vorschlag Parzellengrenzen
- Vorschlag Mehrzweckstreifen
- Vorschlag Grundstückszufahrt
- Maßzahl

Übersichtslageplan
M 1 : 10.000



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Frengekofen Ost" in Frengekofen**

Projekt Nr.:	17.1041.N.003	Datum:	Name:
Fassung:	20.10.2021 Planzeichnung	entw.	19.10.2021 sps
Maßstab:	1 : 1.000	gez.	28.02.2022 sps
Plangröße:	297 x 780 mm (0,23 m ²)	gepr.	28.02.2022 sps

Auftraggeber:
Gemeine Bach a.d. Donau
Erster Bürgermeister Thomas Schmalzl
Verwaltungsgemeinschaft Donaustauf
Wörther Straße 5
93093 Donaustauf

Planverfasser:
ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
GmbH & Co. KG
NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommersstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieurs.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieurs.de

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in drei Teilflächen, festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

3.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR) (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im WA1, WA2 und WA3 wird für Einzelhäuser eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Im WA1 wird je Doppelhaushälfte eine maximal zulässige Grundfläche von 80 m² je Baugrundstück festgesetzt.

Im WA2 wird je Teilgebäude einer Hausgruppe eine maximal zulässige Grundfläche von 80 m² je Baugrundstück festgesetzt.

Teilveriegelte Flächen sind zu 50 % bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen.

Im WA1 und WA2 kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 - 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden, sofern diese Überschreitung durch die Anlage von Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen erfolgt.

3.1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Für Einzelhäuser wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen erfolgt keine Festsetzung.

3.1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA1 und WA2 sind maximal drei Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude zulässig.

Dabei ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Grundfläche des 3. Vollgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

Im WA3 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude zulässig.

In allen Teilgebietsflächen sind für Nebengebäude max. ein Vollgeschoss (I) zulässig.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:

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.

3.1.2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Hauptgebäude

Höhenlage:

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK_{max}) beträgt die gleiche Höhe wie das hergestellte Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese darf um maximal 0,3 m über-/unterschritten werden.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche 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 gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Wandhöhe/ Attikahöhe:

Die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe (WH_{max}) wird bei der Ausführung von Sattel-, Walm-, Pult- sowie versetzten Pultdächern wie folgt festgesetzt:

- E + D 4,0 m
- E + I 6,5 m
- E + I + D 7,50 m
- E + II 8,50 m.

Für Flachdächer siehe Ausführungen unter Firsthöhe.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:

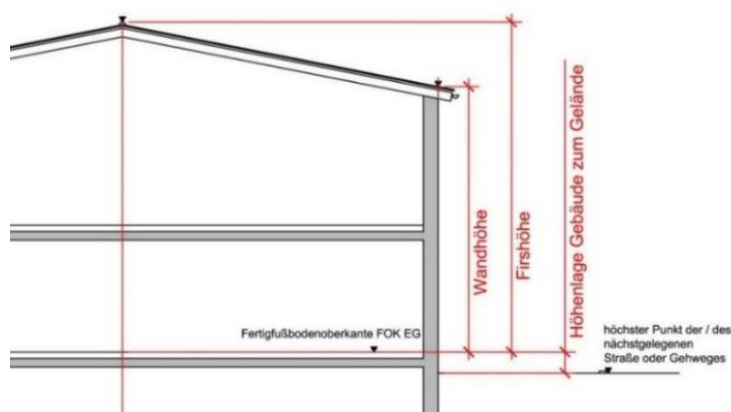
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) wird bei E + D und E + I mit wie folgt festgesetzt:

- für steile Satteldächer, Walmdächer 35° bis 44°: 10,0 m
- für flache Satteldächer 19° bis 28°: 10,0 m
- für Pultdächer, versetzte Pultdächer 12° - 18°: 9,0 m
- Flachdächer 0° - 5° : 7,0 m

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) wird bei E + I + D und E + II mit wie folgt festgesetzt:

- für Pultdächer 12° - 18°: 11,0 m
- Flachdächer 0° - 5° : 10,0 m

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) und der Oberkante Dachhaut / Attika (vgl. nachfolgende Systemskizzen Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss).

Systemskizzen Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss:**Nebengebäude / Nebenanlagen**Höhenlage:

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOKmax) für Nebengebäude und Nebenanlagen beträgt maximal 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Des Weiteren gelten dieselben Festsetzungen wie für Hauptgebäude.

Wandhöhe / Attikahöhe:

Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände (WHmax) wird mit 3,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

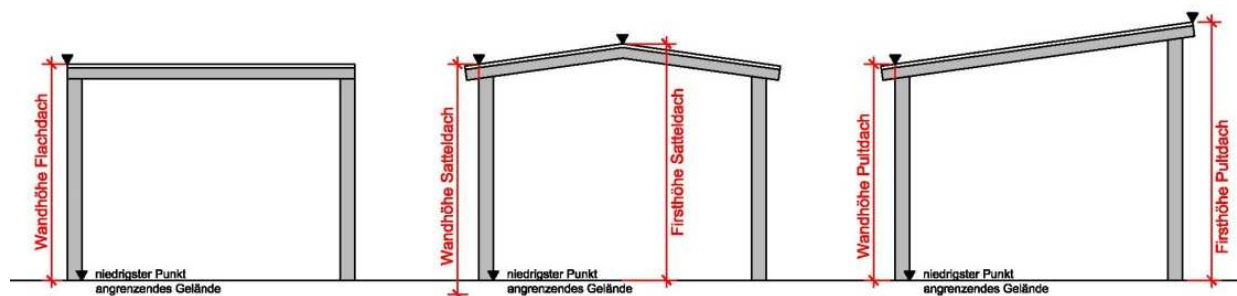
Bei der Ausführung eines Pultdaches ist die maximale Wandhöhe an der niedrigeren Wand zu messen.

Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)) wird mit 4,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante Dachhaut.

Bei der Ausführung eines Pultdaches ist die maximale Firsthöhe an der höheren Wand zu messen.

Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen:

Art 6 BayBO bleibt von obigen Festsetzungen unberührt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

3.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA2 sind Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig.

Im WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im WA1 und WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im WA3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Balkone sowie Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Art. 57 BayBO bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Deren Höhenlage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Daneben ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümerweg“ festgesetzt. Dessen Höhenlage ist ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Kreuzungsbereich zum festgesetzten Eigentümerweg ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Müllsammelplatz festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

3.4.1 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser ist die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von Niederschlagswasser (oberirdisches Regenrückhaltebecken) zulässig.

Zusätzlich ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität für die Errichtung und den Betrieb einer Trafo-Station festgesetzt.

3.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche erhält der Ver- und Entsorgungsträger das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der Flächen mit baulichen Anlagen ist unzulässig.

Eine Überbauung mit Stellplätzen oder Zuwegen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

3.4.3 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

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

3.5.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend hiervon gilt das hergestellte Gelände als unterer Bezugspunkt.

3.5.2 Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten

An die Hauptbaukörper angegliederte Anbauten i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO (Wintergärten, Erker, Zwerchbauten usw.) dürfen nicht über die Baugrenzen vortreten. Sie sind der Gestaltungsform und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterzuordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn diese in der Länge weniger als 1/3 und in der Breite weniger als 1/4 der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

3.5.3 Dächer

Dächer der Hauptgebäude

Die zulässigen Dachformen für die Hauptgebäude sind den jeweiligen Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

Wird ein Hauptgebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet (Doppelhaushälfte), hat sich der Nachbauende in der Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Vorbauenden exakt anzupassen.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dächer der Nebengebäude und Anbauten der Hauptgebäude

Für Nebengebäude sowie Anbauten der Hauptgebäude sind die für die Hauptgebäude zulässigen Dachformen zulässig.

Die Dachform von Nebengebäuden und Anbauten darf von der Dachform des Hauptgebäudes abweichen. Begrünte Dächer sind zulässig.

Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Dabei sind als horizontaler Abstand zu den Ortsgängen mindestens 2,5 m, zu den Traufen mindestens 1,25 m einzuhalten. Pro Dachseite sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Darüber hinaus müssen Dachgauben an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dieser Abstand ist vertikal zu messen zwischen dem Höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante First. Je Gebäude darf maximal ein Gaubentyp gewählt werden. Die zulässige Breite je Dachgaube darf ¼ der Dachbreite nicht überschreiten.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an/ auf den Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 20° zur Waagerechten zulässig.

3.5.4 Stellplätze

Es ist die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StellpS) der Gemeinde in der aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

3.5.5 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 26 BauGB)

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Außengrenzen des Geltungsbereiches exakt einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind in folgenden Fällen zulässig:

- Anpassung an die Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Niveau der Verkehrs- und Grünflächen anzupassen.
- Stützmauern: In den privaten Flächen müssen Stützmauern senkrecht gemessen zu den eigenen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m sowie 1,50 m untereinander einhalten. Sie sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig. Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.

Entlang der nördlichen, öffentlichen Erschließungsstraße ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Verkehrsbegleitgrün die Errichtung einer Stützwand mit max. 1,50 m Höhe zulässig.

- Offene Abgrabungen: Offene Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse dürfen in einem Umfang von maximal 1,50 m vor Gebäudeaußenwänden hervortreten und je Gebäudeseite eine additive Lauflänge von 2,00 m nicht überschreiten. Zwischen den Belichtungsöffnungen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Treppenanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen. Eine Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

3.5.6 Werbeanlagen

Die Größe von Werbeanlagen darf 0,50 m² je Nutzungseinheit nicht überschreiten und darf die Oberkante der hergestellten Fertigfußbodendecke des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Fahnen, Leuchtreklamen sowie der Einsatz von Blink- und Wechsellicht bei beleuchteten Werbeanlagen sind unzulässig.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.6.1 Schonender Umgang mit Boden

Der vorhandene Oberboden ist fachgerecht ohne starke Verdichtungen abzutragen, seitlich in Oberbodenmieten von maximal 2 m Höhe zu lagern und nach den Baumaßnahmen wieder auf dem Grundstück anzudecken. Abzufahrender Unterboden ist fachgerecht zu entsorgen. Übermäßige Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

3.6.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

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

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, sickerfähiges Pflaster etc.).

3.6.3 Begrünung privater Grundstücksflächen / nicht überbauter Flächen

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

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen.

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

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

3.6.4 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume: (Mindestqualität: 3 x v., STU 18/20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campetsre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatika	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme: (Mindestqualität: Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel:

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen:

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Sträucher: (Mindestqualität: 2 x v., mind. 60/100 cm Höhe),

Pflanzabstand 100/80 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

3.6.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die folgenden Flurstücke der Gemeinde Bach a.d. Donau verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann auf folgenden Flächen der Gemeinde Bach a.d. Donau erbracht werden:

- Flurstücke Nr. 431, 458, 468 der Gemarkung Demling,
- Flurstücke Nr. 309, 319, 323, 451, 452 der Gemarkung Bach a.d. Donau,
- Flurstücke Nr. 71, 79, 249, 225/49, 225/63 der Gemarkung Frengekofen,

Gemeinde Bach a.d. Donau, auf insgesamt 51.710 m².

Die anrechenbare Ausgleichsfläche umfasst 6.540 m².

Die Gemeinde Bach a.d. Donau hat für die betroffenen Flurstücke in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro für Landschaftsarchitektur und der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet (s. Begründung). Diesem sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und -ziele zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde mit der Bekanntmachung der Satzung an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

3.6.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4. Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung

Die Parzellen des WA1 und WA2 können nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, da sie sich an einer Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer/Anwohner dieser Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung am festgesetzten Müllsammelplatz bereitstellen müssen.

Die Parzellen des WA3 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Bei Außenbeleuchtungen sowie Werbeanlagen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Baugrund

Aufgrund der Topografie und Nähe zum Moosgraben kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

Denkmalschutz

Es liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Einfriedungen und Sichtschutzwände

Es wird auf die Regelungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Fassaden

Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.

Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten hoch anstehendes Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Laut durchgeführten Baugrundgutachten wurde stark gespanntes Grundwasser erkundet. Es liegt ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 324,1 m ü. NN vor.

Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem freien Wasserspiegel der Donau. Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich hohen und stark schwankenden Grundwasserständen bis GOK zu rechnen.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt das Baugebiet in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Die weichen Tone der bindigen Deckschicht (Bodenschicht 2) sind zur Gründung von Bauwerken ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet, da diese aufgrund des ungünstigen Last-/ Setzungsverhaltens zu Verdrehungen und Verkippen der geplanten Bebauung mit Rissbildungen führen können. Die mind. steifen Tone der bindigen Deckschicht (Bodenschicht 2) sind dagegen zur Gründung von Bauwerken generell geeignet.

Bei Nichtunterkellerung von Gebäuden sind nur untergeordnet Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig und können überwiegend mittels Pumpensämpfen und Leitungsdrainagen ausgeführt werden. Es ist eine Abdichtung gegen von unten drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 vorzusehen.

Für Unterkellerungen der Gebäude ist mit Wasserhaltungs- und Verbaumaßnahmen zu rechnen. Zur Erkundung der tieferen, wasserstauenden Bodenschichten sind zwingend ergänzende, tiefer reichende verrohrte Rotationskernbohrungen notwendig. Es ist die Gefahr eines Sohlaufbruchs infolge des gespannten Grundwassers gegeben. Es wird nach DIN 4095 eine Abdichtung ohne Dränung mittels „Weißer Wanne“ erforderlich. Der Nachweis der Sicherheit gegen Aufschwimmen ist gem. DIN EN 1997-1 zu führen.

Aufgrund der Wassersituation wird von einer Unterkellerung der Gebäude ausdrücklich abgeraten.

Die Hinweise der DIN 18195 sowie DIN 18533 für Bauwerksabdichtungen sind zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

Die nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln/Dünger,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Landwirtschaftliche Nutzflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 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.

Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird mittels eines Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ein öffentliches, oberirdisches Regenrückhaltebecken eingeleitet. Dessen Notüberlauf wird gedrosselt in den angrenzenden Moosgraben abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen kann an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden. Private Zisternen mit Grauwassernutzung sind nicht zwingend erforderlich, aber möglich.

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 TrinkwV) einzuhalten.

Zum Schutz vor Wassereintrüben bei Starkregenereignissen wird eine dichte Ausführung der Bauwerke, einschließlich Öffnungen, bis 20 cm über GOK empfohlen.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind im Bereich von Zufahrten und Kreuzungsbereichen von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuasten.

Strom(versorgung)

Im Geltungsbereich befindet sich eine Trafo-Station im Bestand. Diese soll auch weiterhin erhalten bleiben und betrieben werden. Nach Abstimmung mit der Bayernwerk erfolgt eine Drehung des Trafo-Gebäudes.

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen

ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Zugänglichkeit der Normblätter

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