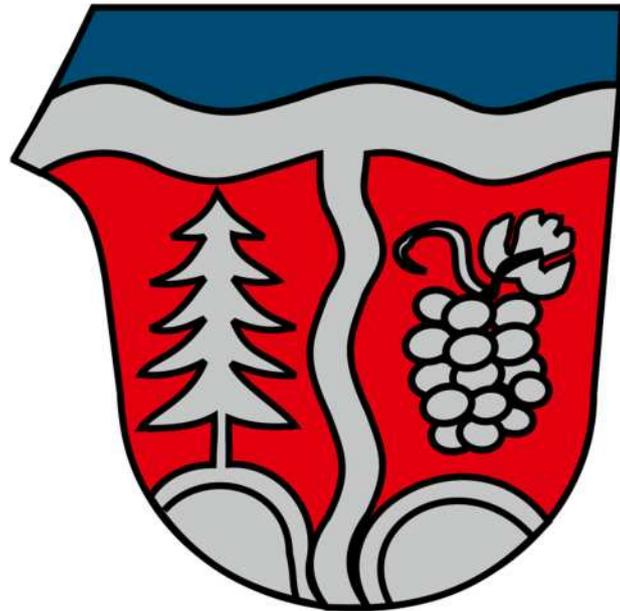


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

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: _____._____._____
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).....	6
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)	9
3.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	9
3.2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	9
3.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)	10
3.3.1 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	10
3.3.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
3.4 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB).....	10
3.4.1 Aktiver Schallschutz.....	10
3.4.2 Schalltechnische Kontingentierung	10
3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	11
3.5.1 Abstandsflächen	11
3.5.2 Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten.....	11
3.5.3 Dächer	11
3.5.4 Stellplätze	12
3.5.5 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	12
3.5.6 Werbeanlagen	12
3.5.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände	13
3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
3.6.1 Schonender Umgang mit Boden	13
3.6.2 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz / Versickerung	13
3.6.3 Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser	13
3.6.4 Begrünung privater Grundstücksflächen / nicht überbauter Flächen	13
3.6.5 Gehölzarten und Qualitäten	14
3.6.6 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	15
3.6.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen	15
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen	17

SATZUNG

Aufgrund der § 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), 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. 33/3 (TF), 34, 35, 36, 37, 38 (TF), 40, 40/2, 40/3 (TF), 40/6, 40/7, 41 (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 _____

Josef Peutler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____. 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 _____. hat in der Zeit vom _____. bis _____. 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 _____. hat mit Schreiben vom _____. bis _____. stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____. 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 _____. 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)
Josef Peutler, Erster Bürgermeister

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

Bach a.d. Donau, den _____ (Siegel)
Josef Peutler, 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)
Josef Peutler, Erster Bürgermeister

2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
Wohnnutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig, bis die Logistikhalle gemäß der Eingabeplanung vom XXX auf dem Grundstück der Firma Fisch Maier e.K. (Flurstück Nr. 33/3, Gmkg. Frengkofen) errichtet und in Betrieb genommen ist.
Wohnnutzungen sind außerdem gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig, bis der festgesetzte aktive Schallschutz unter Pkt. 3.4.1 errichtet ist.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

Mischgebiet (MI)

Die Bauflächen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
Wohnnutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig, bis die Logistikhalle gemäß der Eingabeplanung vom XXX auf dem Grundstück der Firma Fisch Maier e.K. (Flurstück Nr. 33/3, Gmkg. Frengkofen) errichtet und in Betrieb genommen ist.
Wohnnutzungen sind außerdem gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig, bis der festgesetzte aktive Schallschutz unter Pkt. 3.4.1 errichtet ist.
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

Gewerbegebiet, nutzungsbeschränkt (GEb)

Die Bauflächen werden als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 22 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, im Mischgebiet eine GRZ von 1,2 und im Gewerbegebiet eine GRZ von 2,4 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet sowie Gewerbegebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist im WA, MI und GEb max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

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

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.

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden je Einzelgebäude 2 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt.

In Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

Einliegerwohnungen zählen als vollständige Wohneinheit.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

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

Hauptgebäude

Höhenlage:

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke.

Höhenentwicklung:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je Gebäude als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe/ Attikahöhe:

Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände ($WH_{(max.)}$) bei Sattel-, Walm-, Pultdächern sowie versetzten Pultdächern wird auf 6,5 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 (vgl. nachfolgende Systemskizze Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss).

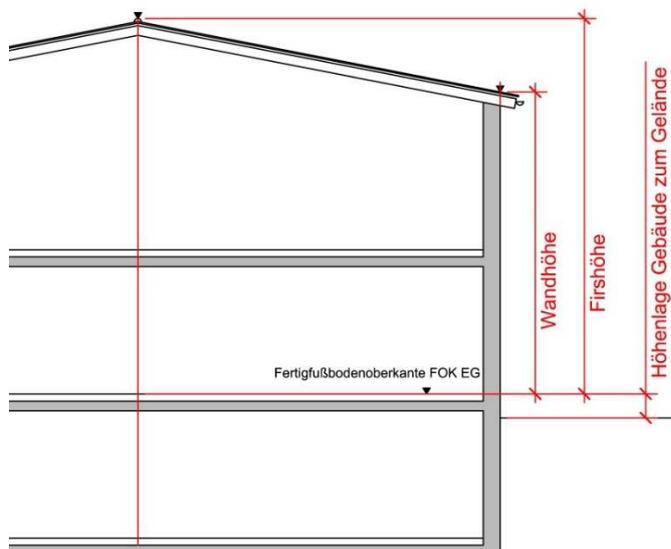
Firsthöhe:

Die maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{(max.)}$) wird 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 Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) und der Oberkante Dachhaut / Attika (vgl. nachfolgende Systemskizzen Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK max.) für Nebengebäude und Nebenanlagen wird mit 0,30 m über dem höchsten Punkt des hergestellten, angrenzenden Geländes.

Des Weiteren gelten dieselben Festsetzungen wie für Hauptgebäude.

Höhenentwicklung:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je Nebengebäude und Nebenanlagen als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (E-FOK) getroffen:

Wandhöhe / Attikahöhe:

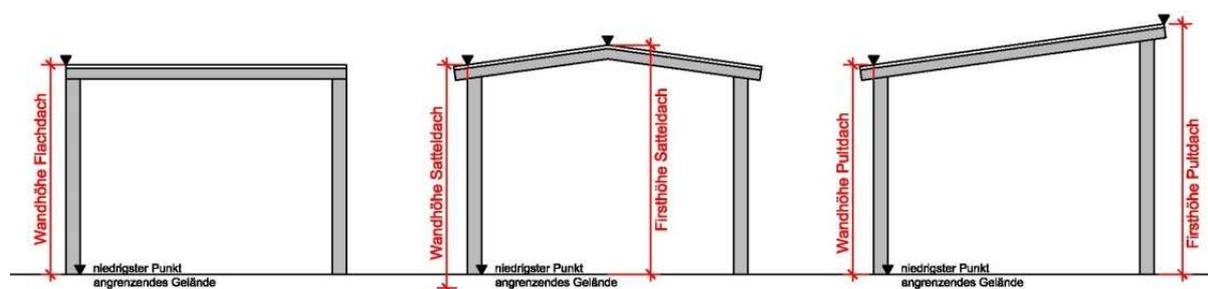
Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände (WH (max.)) wird mit 3,00 m festgesetzt.

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 (vgl. nachfolgende Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen).

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 (vgl. nachfolgende Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen).

Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen:

Art 7 BayBO bleibt von obigen Festsetzungen unberührt.

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

3.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das WA, MI und GEb wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im MI und GEb sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind erst ab einer Grundstücksfläche von über 600 m² zulässig.

3.2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Art. 57 BayBO zulässig.

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

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

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung werden mit den Zweckbestimmungen Elektrizität (Trafo-Station) und Abwasser (Pumpwerk) festgesetzt.

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

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substantziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall durch den Versorgungsträger detailliert darzulegen.

3.4 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

3.4.1 Aktiver Schallschutz

Vor Aufnahme der Wohnnutzung ist an der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 19 und 20 ist eine mind. 3 m hohe Lärmschutzanlage, bezogen auf das natürliche Gelände, in vollem Umfang zu errichten. Kommt eine Lärmschutzwand zur Ausführung, so ist diese witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt werden und eine Luftschalldämmung von mind. 25 d(B) aufweisen.

3.4.2 Schalltechnische Kontingentierung

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) nicht überschreiten. Ein Nachtbetrieb ist nicht zulässig.

Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 350 \text{ m}^2$	54	-
GE 2: $S_{EK} \sim 415 \text{ m}^2$	55	-

S_{EK} = Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf den Teilflächen sind nur zulässig, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente ergebende zulässige Immissionskontingent L_{EK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der

TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach der DIN 45691.

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

3.5.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

3.5.2 Zwerchgiebel, Querbauten, Anbauten und Wintergärten

An die Hauptbaukörper angegliederte Anbauten i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO (Balkone, 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 $\frac{1}{3}$ und in der Breite weniger als $\frac{1}{4}$ der Hauslänge aufweisen. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

3.5.3 Dächer

Dächer der Hauptgebäude

Die zulässige Gebäudetypen mit ihren Dachform und Neigungen der 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 ebenfalls zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.

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.

Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Dabei sind als horizontaler Abstand zu den Ortgängen mindestens 2,5 m, zu den Traufen mindestens 1,0 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 $\frac{1}{4}$ der Dachbreite nicht überschreiten.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und die Höhe des hergestellten Firstes nicht überragen.

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 (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen der Baugrundstücke sind exakt einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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

- Anpassung an die Verkehrsflächen: Im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Niveau der Verkehrs- und Grünflächen anzupassen.
- Stützmauern: Stützmauern müssen senkrecht gemessen zu den eigenen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,0 m sowie 1,5 m untereinander einhalten. Sie sind bis zu einer Höhe von jeweils 1,2 m zulässig. Stützmauern sind als Gabionen, Trockenmauern oder mit Natursteinverblendung auszuführen oder zu begrünen.
- 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 im WA 0,50 m² je Nutzungseinheit nicht überschreiten und darf die Oberkante der hergestellten Fertigfußbodendecke des 1. Obergeschosses nicht überschreiten.

Die Größe von Werbeanlagen darf im MI und GEb 8,00 m² je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

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

3.5.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen sind nur innerhalb der Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Flächen) zur Umgrenzung von privaten Gartenflächen zulässig.

Diese dürfen straßenseitig und in den Einmündungsbereichen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Bereichen dürfen Zäune eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Mauern sowie Sockel sind unzulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

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

3.6.1 Schonender Umgang mit Boden

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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 generell wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, sickerfähiges Pflaster etc.).

3.6.3 Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser der Baugrundstücke sind getrennt in die jeweils vorgesehenen Schächte (Revisionsschacht, Regenwasserzisterne) einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Straßen ist dem Niederschlagswasserkanal zuzuführen.

3.6.4 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.

Im WA und MI ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche, im GEb je angefangener 500 m² Grundstücksfläche, 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 auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode anzulegen

3.6.5 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 sylvatica	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.

3.6.6 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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB ein Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erbracht werden. Die verbleibenden notwendigen Flächen werden auf externen Flächen der Gemeinde Bach a.d. Donau erbracht.

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

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

Interner Ausgleich

Entlang des nördlichen Baugebietsrandes ist auf einer Fläche von 404 m² unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 8,00 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen sind.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Hin zu landwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 cm anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Auf den verbleibenden Flächen ist Magerrasen anzusäen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Externer Ausgleich

Der verbleibende, notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 5.261 m² wird im weiteren Verfahren zugeordnet.

3.6.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind in der der Erschließung des Baugebietes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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 der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4. Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung

Alle Parzellen des Bebauungsplanes 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

Bei Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (siehe oben), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 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.

Immissionsschutz Gewerbe: In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

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 Grundschatz 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

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege 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.

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.

Landwirtschaft

Die nördlich 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.

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. Die Privaten haben das anfallende Niederschlagswasser in privaten Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und über einen Notüberlauf gedrosselt an den Niederschlagswasserkanal abzuleiten.

Es wird 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 zuständigen Landratsamt zu stellen.

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

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

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Sichtdreiecke

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

Strom(versorgung)

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.