

Bebauungsplan Nr. 48 mit integriertem Grünordnungsplan

„Am Regensburger Weg 2“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Markt Schierling

1. Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1

84069 Schierling

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

Fassung vom 29.02.2024

Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

Hinweis: Änderungen zur Fassung der textlichen Festsetzungen vom 16.05.2023 in rot

Die Planzeichnung (Teil A) wurde vollständig überarbeitet

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet ist in den Teilflächen **WA1, WA2, WA3, WA4** und **WA5** festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet **WA1** ist in den Teilflächen WA1.1 bis WA1.3 festgesetzt.

~~Das allgemeine Wohngebiet **WA2** ist in den Teilflächen WA2.1 bis WA2.16 festgesetzt.~~

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.1, WA1.2, und WA1.3** sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil im **WA1** des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA2 und WA5** sind zulässig:

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil im **WA2 und WA5** des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA3** sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil im **WA3** des Bebauungsplanes.

Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Erdgeschoß des **WA3** nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA4** sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
- 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil im **WA4** des Bebauungsplanes.

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

1.2.1 Grundflächen und Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Im **WA1.1**, **WA1.2**, **WA1.3**, **WA4** und **WA5** wird eine maximale Grundflächenzahlen (GRZ) von **0,4** festgesetzt, wobei sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) geringere Werte ergeben können.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind im **WA1**, **WA3**, **WA4** und **WA 5** nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine dauerhafte Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 100 cm, davon eine belebte Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

Im **WA4** und **WA5** können die Flächen für Spielanlagen und Spielplätze auf die Grundstücksfläche nach § 19 Abs.1 BauNVO angerechnet werden, sofern mindestens 50% der jeweiligen Fläche für Spielanlagen wasserdurchlässig oder als Grünfläche gestaltet ist.

Im **WA2** werden folgende maximal zulässigen Grundflächen (in m²) festgesetzt:

Je Teilfläche max. **225 m²** Grundfläche (inkl. Terrassen, sofern sie mit dem Hauptgebäude baulich oder funktionell verbunden sind), die max. Gesamtgrundfläche (einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt **255 m²** je Teilfläche.

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten **privaten** Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Anliegerweg“ werden auf die Grundfläche im **WA 2.1-2.4** nicht angerechnet.

§19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO kommt im **WA2** nicht zur Anwendung.

Im **WA3** wird folgende maximal zulässige Grundfläche (in m²) festgesetzt: **400 m²**, die max. Gesamtgrundfläche in m² (einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) beträgt **700 m²**.

§19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO kommt im **WA3** nicht zur Anwendung.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.1**, **WA1.2**, **WA1.3** und **WA5** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. ~~Im **WA 2.1 – 2.16** ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt.~~

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

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 natürlichen 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.“

Im allgemeinen Wohngebiet **WA4** sind maximal 3 Vollgeschosse bei Hauptgebäuden zulässig. Ein Obergeschoss als 4. Geschoss (kein Vollgeschoss) ist nur gestaffelt, d. h. von der nach Süden oder Westen orientierten Gebäudelängsseite aus um mindestens 1/4 bis max. 1/2 der Gebäudegrundfläche des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist im **allgemeinen Wohngebiet** max. 1 Vollgeschoss zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO im WA2 und WA3

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m ü. NN). Die zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung (Teil A) als maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) bzw. Wandhöhen (**WH**) für die Hauptgebäude festgesetzt. Oberster Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante der Außenfläche der traufseitig aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudeoberkante (inkl. Attika, ohne Absturzsicherungen) oberer Bezugspunkt ~~der zulässigen Gebäudehöhe.~~

1.3 Höhenlage (§9 Abs.3 BauGB)

1.3.1 Höhenlage für Hauptgebäude und ~~Nebengebäude~~ / Garagen (§9 Abs. 3 BauGB)

Die **maximal** zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) **von Hauptgebäuden** ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Baugebietsteilflächen des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. ~~Eine Abweichung von $\pm 0,1$ m ist zulässig.~~

~~Sofern eine Festsetzung in m ü. NN in der Planzeichnung für Hauptgebäude nicht besteht, wird die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max., nicht Oberkante Untergeschoß) mit max. 0,3 m über dem hergestellten Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.~~

~~Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze 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 Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).~~

Die maximal zulässige Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante (FOK) von **Garagen** in Flächen für Garagen ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Baugebietsteilflächen des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

1.3.2 Höhenlage von Verkehrsflächen (§9 Abs.3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der ~~öffentlichen und privaten~~ Verkehrsflächen ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Teilflächen festgesetzt.

Eine Abweichung von +/- 0,1 m ist zulässig.

1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.4.1 Überbaubare Flächen

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

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone sowie mit dem Hauptgebäude verbundene und der Hauptanlage dienende (Luft-)Wärmepumpen dürfen im allgemeinen Wohngebiet **WA1**, **WA4** und **WA5** die Baugrenzen in einer Tiefe bis zu 2,0 m, jedoch unter Einhaltung eines Abstandes von 3 m zu den Grundstücksgrenzen überschreiten. Dies gilt nicht für Grenzen zu Verkehrsflächen und Grünflächen.

Mit dem Hauptgebäude verbundene und der Hauptanlage dienende (Luft-)Wärmepumpen dürfen im allgemeinen Wohngebiet **WA2** die Baugrenzen und Baulinien in einer Tiefe bis zu 2,0 m, jedoch unter Einhaltung eines Abstandes von 3 m zu den Grundstücksgrenzen überschreiten. Dies gilt nicht für Grenzen zu Verkehrsflächen und Grünflächen.

Mit dem Hauptgebäude verbundene und der Hauptanlage dienende (Luft-)Wärmepumpen dürfen im allgemeinen Wohngebiet **WA3** die Baugrenzen in einer Tiefe bis zu 2,0 m, jedoch unter Einhaltung eines Abstandes von 3 m zu den Grundstücksgrenzen überschreiten. Nicht zulässig sind freistehenden Wärmepumpen in der in der Planzeichnung (Teil A) schraffierten Fläche A.

Im **WA2** muss an die festgesetzten Baulinien gebaut werden. Entlang der jeweils nördlichen Baulinie kann in untergeordneten Abschnitten statt eines Anbaus durch das Gebäude eine geschlossene Sichtschutzwand mit mindestens 1,8 m Höhe auf der Baulinie errichten werden. Das Hauptgebäude ist hierbei mit einer Mindestlänge von 12,0 m an der Baulinie zu errichten.

1.4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im **WA1.1**, **WA1.2**, **WA1.3**, **WA3** und **WA4** wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA2** und **WA3** wird ~~eine abweichende~~ ~~keine~~ Bauweise festgesetzt. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude im Bereich der festgesetzten Baulinien (Planzeichnung Teil A) ohne Grenzabstand zu errichten.

Hinweis: Die an den Grundstücksgrenzen zu errichtenden Außenwände sind als Trennwände ohne Öffnungen (fensterlos) auszuführen, Art. 28 Abs. 2 S. 2 i.V.m. Art. 27 Abs. 5 BayBO, da eine ausreichende Belichtung über die jeweilige Süd-, West- und Ostseite des Gebäudes möglich ist.

Im **WA5** wird abweichend offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude (**Reihenhäuser, Hausgruppen oder Gebäuderiegel**) sind ~~können als~~ mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gesamtlänge von ~~mindestens 25 m, und~~ höchstens 35 m zu errichten. Die zulässige Länge ist parallel zur Gebäudeflucht zu ermitteln.

Im **WA 1.1**, **WA1.3**, **WA3** und **WA4** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im **WA1.2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4.3 Abstandsflächen

~~Im **WA2** und im **WA3** werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen abweichender Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig sind.~~

Im **allgemeinen Wohngebiet WA1.1, WA1.2, WA1.3, WA4 und WA5** sind Abstandsflächen nach bayerischer Bauordnung einzuhalten, **sofern nicht vorrangig an die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baulinien gebaut werden muss.**

Auf die vorrangige Regelung zulässiger Wandhöhe bei Grenzgaragen unter Ziff. 1.14.12 wird verwiesen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA1.1 und WA1.2** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im **WA1.3** ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Im **WA2** ist maximal 1 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im **WA4** sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Umgrenzung von Flächen für Garagen und den Einfahrten gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im **WA1.1, WA1.2 und WA1.3** Garagen nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen **für Garagen** zulässig.

Im **WA2** sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im **WA3 und WA5** sind Garagen nur als Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Behinderte sind im **WA3** außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den in der Planzeichnung (Teil A) schraffierten Flächen A zulässig.

Im **WA4** sind Garagen nur als Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Behinderte sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragen oder Garagen unter der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im **WA1.1, WA3, WA4 und WA5** zulässig.

Ein- und Ausfahrten sind im **allgemeinen Wohngebiet** nur in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich Anlagen zur Bewirtschaftung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

1.7 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Im **WA1, WA2, WA4 und WA5** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für **Stellplätze und** Garagen (auch als Nebengebäude) zulässig.

Im **WA3** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten, schraffierten Fläche A nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Kinderspielplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

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

1.8.1 Verkehrsflächen

~~Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.~~

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischflächen“ „Quartiersplatz“, „Fuß-/Radweg“ sowie „öffentlicher Flur- und Waldweg“ sind in der Planzeichnung festgesetzt.

~~Die privaten Verkehrsflächen werden mit besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ festgesetzt.~~

1.9 Geh- Fahrt- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte **GFL1** sind zugunsten ~~der anliegenden Eigentümer im WA1.2 und~~ zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

~~Die in der Planzeichnung (Teil A) im WA2.1 bis WA2.24 festgesetzten privaten Verkehrsflächen „AW= Anwohnerweg“ sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten nach folgender Zuordnung zu belasten:~~

~~AW1 zugunsten der Eigentümer WA2.1 bis WA2.4~~

~~AW2 zugunsten der Eigentümer WA2.5 bis WA2.8~~

~~AW3 zugunsten der Eigentümer WA2.9 bis WA2.13~~

~~AW4 zugunsten der Eigentümer WA2.14 bis WA2.18~~

~~AW5 zugunsten der Eigentümer WA2.19 bis WA2.22~~

~~AW6 zugunsten der Eigentümer WA2.23 bis WA2.24~~

~~Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Verkehrsflächen „AW7= Anwohnerweg“ sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Eigentümer im WA1.1 und WA4 zu belasten.~~

~~Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Verkehrsflächen „AW8= Anwohnerweg“ sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Eigentümer im WA1.2 zu belasten.~~

1.10 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.10.1 Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen sowie die zugehörigen Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebsleiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.10.2 Zweckbestimmung „Energie- und Mobilitätszentrum“

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Energie- und Mobilitätszentrum“ sind zulässig:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die für die der Versorgung des Baugebiets notwendig sind. Nicht zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Verbrennung fossiler Energieträger

- Öffentliche Besucherparkplätze sowie Ladestationen für die Elektromobilität sowie Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die gemeinsame Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Fortbewegungsmitteln
- Der öffentlichen Verkehrsfläche „Quartiersplatz“ dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen

1.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.11.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturparkartige, gliedernde Grünfläche“

In der öffentlichen Grünfläche sind **untergeordnete** Fußwege und Pflwegewege **in wasserdurchlässiger Befestigung** sowie Erholungseinrichtungen, Umweltbildungseinrichtungen und Kinderspielgeräte zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig. Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltebecken sind die Böschungen nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

Zulässig sind offene Gräben zur Niederschlagswasserableitung.

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Teilflächen und nicht bepflanzte Teilflächen sind als extensive Wiese ohne Anwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel zu unterhalten.

1.11.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „gliedernde Grünfläche“

In den öffentlichen gliedernden Grünflächen **G1, G2 und G3** sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig. Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit von Regenrückhaltebecken sind die Böschungen nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

Grundstückzufahrten sind in der gliedernden Grünfläche **G1** zulässig.

Fußwege und Pflwegewege sind in der gliedernden Grünfläche **G2 und G3** zulässig.

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Teilflächen und nicht bepflanzte Teilflächen sind als extensive Wiese ohne Anwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel zu unterhalten.

1.11.3 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spiel- und Sportanlagen mit Zweckbestimmung Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

In den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Flächen für Spiel- und Sportanlagen sind aufgrund der überlagernden Zweckbestimmung auch Einrichtungen und Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig.

Bei Regenrückhaltebecken sind die Böschungen nur begrünt zulässig. Ausnahmsweise sind Teile der Böschungen auch in baulicher Gestaltung zulässig.

Sportanlagen sind nur als **öffentliche** Rasenspielfelder zulässig.

1.12 Verwendungseinschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen (fossiles Öl und fossiles Gas, nicht Holz) für die Wärme- Kälte- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

1.13 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. 1.14.3 festgesetzte Dachbegrünungen.

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

1.14.1 Dächer Hauptgebäude

In den Baugebietsflächen sind folgende Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig:

Im **WA1 (WA1.1-WA1.3)**: Satteldach und Walmdach mit 14° - 44°, Pultdach, versetztes Pultdach und Zeldach bis max. 24°, Flachdach bis max. 5°. ~~Flachdächer sind nur auf dem eingeschossigen Gebäudeteil zulässig.~~

Im **WA2**: Satteldach (SD) mit 14° - 38° und Flachdach (FD) bis 5°

Im **WA3**: Flachdächer (FD) bis 5°

Im **WA4 und WA5**: Satteldach und Walmdach mit 14° - 24°, Pultdach und versetztes Pultdach von 9° - 24°, Flachdach bis max. 5°.

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

Im WA4 und WA5 sind bei Flachdächern auf Hauptgebäuden **Dachterrassen** in einer Größe von maximal einem Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

~~Im WA2 sind Dachterrassen auf eingeschossigen Baukörpern bis zu 50 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Umfasst das darunterliegende Geschoss weniger als 25 m² Grundfläche, ist eine Dachterrasse auf der gesamten Flachdachfläche zulässig.~~

Im WA2 sind Dachterrassen nur in einer Höhenlage von max. 3,0 m über der zulässigen EFOK sowie bis zu einer Grundfläche von max. 35 m² zulässig. Nicht zulässig sind Dachterrassen, die an den Gartenhof des jeweils nördlich liegenden Gebäudes angrenzen.

Bei versetzten Pultdächern ist der versetzte First um mindestens 1/4 bis max. 1/3 der Gebäudeschmalseite einzurücken.

1.14.2 Dächer Nebengebäude und Garagen

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in vom Hauptgebäude abweichender Dachform und -neigung ausgeführt werden, sofern die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) nicht entgegenstehen.

Bei **Garagen** und überdachten Stellplätzen sowie Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von 3 m zur Grundstücksgrenze) sind nur flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

1.14.3 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 Anlagen für die Nutzung von

Solarenergie, sonstige technische Gebäudeausstattung, mit dem Hauptbaukörper verbundene Wintergärten sowie zulässige Dachterrassen.

1.14.4 Dachgestaltung

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farbbereichen ziegelrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie matte Blechdeckungen 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.

Bei Sattel- und Walmdächern ist der First nur mittig, bezogen auf den Hauptbaukörper und nur parallel zur Gebäudelängsseite, zulässig.

1.14.5 Dachaufbauten / Querbauten

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig. 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 Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst aufweisen.

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Im WA2 sind Zwerchgiebel nicht zulässig. Dachgauben sind im WA2 nur auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche zulässig.

1.14.6 Firstrichtung

Der First des Hauptdaches muss bei Satteldächern parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Die in der Planzeichnung (Teil A) **im WA2** festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend.

1.14.7 Festlegung der Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) für Hauptgebäude

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK, nicht Untergeschoss) und Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK, nicht Untergeschoss) und dem obersten Bezugspunkt als Schnittkante der Außenfläche der traufseitig aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

1.14.8 Zulässige Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) für Hauptgebäude im WA 1.1, WA1.2 und WA1.3

Satteldach, Zeltdach, Walmdach bis 24°: GH max. 10 m, WH max. 6,5 m

Satteldach, Walmdach 25° bis 44°: GH max. 10 m, WH max. 4,8 m

Pulldach bis 24°: GH max. 7,5 m, WH max. 6,0 m

Versetztes Pulldach bis 24°: GH max. 10 m, WH max. 6,0 m

Flachdach bis 5°: GH max. 6,8 m

Satteldach, Walmdach 14° bis 44° bei versetztem Erdgeschoss: GH max. 10 m, WH bergseitig max. 4,8 m, WH talseitig max. 6,8 m

1.14.9 Zulässige Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) für Hauptgebäude im WA2 und WA3

Die zulässigen Gebäudehöhen und Wandhöhen sind in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

1.14.10 Zulässige Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) für Hauptgebäude im WA4

Satteldach, Walmdach 14° bis 24°: GH max. 15 m, WH max. 13 m

Pulldach 9° bis 24°: GH max. 15 m, WH max. 13 m

Versetztes Pulldach 9° bis 24°: GH max. 15 m, WH max. 11 m

Flachdach bis 5°: GH max. 13,5 m

1.14.11 Zulässige Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) für Hauptgebäude im WA5

Satteldach, Walmdach 14° bis 24°: GH max. 10 m, WH max. 6,5 m

Pulldach 9° bis 24°: GH max. 7,5 m, WH max. 6 m

Versetztes Pulldach 9° bis 24°: GH max. 10 m, WH max. 6 m

Flachdach bis 5°: GH max. 6,8 m

1.14.12 Zulässige Wandhöhen (WH) für Garagen im WA1.1, WA1.2 und WA1.3

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Garagen beträgt 3,0 m.

Die Wandhöhe (WH) wird vorrangig zur bayerischen Bauordnung gemessen zwischen der hergestellten Oberkante des Garagenfertigfußbodens und dem obersten Bezugspunkt als Schnittkante der Außenfläche der traufseitig aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

1.14.13 Fassaden

Fassadenverkleidungen aus Metallen oder Blechen, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz, gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen sind unzulässig. Glänzende Oberflächen sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

Zulässige sind glatte Putzflächen mit Putzbänderung, Sichtbeton, Holzverschalungen sowie in die Fassade integrierte Elemente zur Sonnenenergienutzung.

Eine grelle verunstaltende Farbgebung ist nicht zulässig.

1.14.14 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

1.14.15 Einfriedungen, Stützmauern, Geländegestaltung

Einfriedungen sind im allgemeinen Wohngebiet als Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken, mit einer max. Höhe von 1,6 m zulässig. Entlang der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „naturparkartige, gliedernde Grünfläche“, „Spiel- und Bolzplatz mit Regenrückhaltefunktion“ sowie der gliedernden Grünfläche G2 sind Zäune nur sockellos mit einem Mindestabstand zwischen hergestelltem Gelände und Zaununterkante von 0,15 m zulässig.

Sichtschutzhecken sind im WA2 bis zu einer max. Länge von 6 m und bis zu einer Höhe von 2,0 m über hergestelltem Gelände im direkten Anschluss an den Flachdach-Hauptbaukörper oder an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Ausnahmsweise sind im **WA1, WA2, WA4** und **WA5** weitere Einfriedungen als Sichtschutzwände mit Anschluss an die Außenwand des Wohngebäudes bis 2,0 m Höhe über hergestelltem Gelände und max. 6 m Länge je Grundstücksfläche zulässig.

Stützmauern sind im **WA1.1, WA1.2, WA2, WA4** und **WA5** bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem hergestellten Gelände zulässig. Stützmauern entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht mehr als 0,2 m über dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Dauerhafte Geländeauffüllungen sind höchstens bis zur hergestellten Erdgeschossfußbodenoberkante zulässig.

1.14.16 Freilegen des Keller-/Untergeschosses

Die Freilegung des Keller- bzw. Untergeschosses (nicht als Vollgeschoss) ist im allgemeinen Wohngebiet **WA1, WA4** und **WA5** bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände, maximal jedoch bis 1,0 m ab EFOK, zugelassen.

In den Teilflächen **WA2** ist das Freilegen des Keller- bzw. Untergeschosses nicht zulässig.

1.14.17 Fassadenöffnungen 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.

~~Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.~~

1.14.18 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.14.19 Begrünung nicht überbauter Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA4 und WA5

Nicht überbaute Flächen im allgemeinen Wohngebiet **WA1, WA2, WA4** und **WA5** 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 **50 %** der abgedeckten Fläche mit Pflanzen bewachsen ist.

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

1.14.20 Begrünung nicht überbauter Flächen im Geltungsbereich

Nicht verwendet werden dürfen 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.

1.14.21 Stellplätze

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.

~~wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.~~

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

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.

1.16 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen im allgemeinen Wohngebiet ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzungen **mit Laubgehölzen** herzustellen. Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt, in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind 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.

2. Teil C: Textliche Hinweise

2.1 Sonstige Hinweise

Empfohlene Sträucher:

<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

Empfohlene Obsthochstämme:

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

Empfohlene heimische Hochstammbäume

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Crataegus laevigata</i> und <i>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

empfohlene Hochstammbäume für Straßen und Plätze

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	–	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	–	Hainbuche
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	–	Gleditschie
<i>Platanus acerifolia</i>	–	Platane
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	–	Esche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	–	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere

Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume

Acer monspessulanum –	Französischer Ahorn
Acer opalus –	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii –	Purpur-Erle
Carpinus betulus –	Hainbuche in Sorten
Celtis australis -	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum –	Judasbaum
Fraxinus ornus –	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ –	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘-	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus –	Geweihbaum
Juglans nigra -	Schwarznuß
Koelreuteria paniculata -	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera -	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua –	Amberbaum
Magnolia kobus –	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii –	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia –	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa –	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trump‘ –	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana –	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, ‚Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

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 dringend empfohlen.

Schichten- und Grundwasser / Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Schichtwasser / Grundwasser: Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser 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. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

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 gegen Wassereinbrüche und der Einbau von

weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereinträge und Vernässungen wird verwiesen.

Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über die hergestellte Geländehöhe zu legen.

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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das Niederschlagswasser sollte- soweit möglich - auf dem eigenen Grundstück **zurückgehalten, wiedergenutzt oder verdunstet** werden. **Der vorhandene Boden ist für eine Versickerung nur wenig geeignet. Ein Anschluss an ein Trennsystem ist im Rahmen der Erschließung vorgesehen.**

Ferner wird in diesem Zusammenhang 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist z. T. die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers über Rückhaltebecken in der festgesetzten Grünfläche vorgesehen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Schmutzwasser

Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Wärmepumpen

Die erforderlichen Abstände von Luft-Wärmepumpen zum Immissionsort sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich abhängig von der Festlegung der Immissionsrichtwerte. Die folgende Tabelle zeigt die Abstände für verschieden laute Wärmepumpen, die einzuhalten sind, um die um mind. 6 dB(A) reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu unterschreiten (Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen). Für die orientierende Berechnung wurde von einer Außenaufstellung an einer Außenwand und einem Lästigkeitszuschlag für eine niederfrequente Tonhaltigkeit von 6 dB(A) ausgegangen. Nicht berücksichtigt sind eine Hindernisdämpfung, z.B. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen. Bei ungünstigen Fällen könnte sich durch Reflexionen der erforderliche Abstand verdoppeln. Ein Vergleich mit den Schalleistungspegeln gängiger Anlagen zeigt deutlich, dass die meisten Wärmepumpen für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet sind, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden.

Schalleistungspggl der Wärmepumpen	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (z.B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA, Nacht-IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert
45 dB(A)	6 dB	Nachts	3,4 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m

Tabelle: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose), Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, Cmet = 0; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WA= allgemeines Wohngebiet, IRW= Immissionsrichtwert

Die Abstände können sich im Einzelfall reduzieren, wenn die Anlage den Lärm nicht, wie in der Tabelle angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt und günstig aufgestellt wird. Auch die Richtcharakteristik kann ausgenutzt werden.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen: Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 Hydrantennetz 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.

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.

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Bepflanzungen sind ohne Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durchzuführen (Beachtung der entsprechenden Grenzabstände). Es darf durch die Heckenanlage zu keinen negativen Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen und diese nicht in ihrer Ertragsfähigkeit (z.B. durch Schattenwirkung, Laubfall, Wurzel usw.) negativ beeinträchtigt werden. Ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken im Grenzbereich sollte durchgeführt werden.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die 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:

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

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Schierling zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2019 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des Marktes 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.