

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie Art. 6 und Art. 81 BayVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Betriebsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenlaubetriebe,
 - Tierkafeln.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 I, Nr. 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 I, Nr. 20 BauNVO
WA-Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
WA-Doppelhaus	max. 0,4	max. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Zusätzlich werden Garagen im Kellergeschoss bei Hangausbebauung für zulässig erklärt.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise:

- Baupart A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Baupart B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
- Baupart C: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Zubehöranlagen: Garagen/ Carports/ Nebengebäude
 Wohngebäude:

- Einzel-/ Doppelhaus (E+1) max. 6,50 m
- Einzelhaus (U+E+D) bergseitig max. 5,50 m, talseitig max. 7,50 m

2.2.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planietrag am Niveau der Erschließungsstraße.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese umgrenzen sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verbleibende Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

4.2 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayVO angedeutet.

Ein Sichtschutz ist an der Abstandsflächenhöhe von mind. 3,00 m ist danach einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppelhäuser und Garagen, Carports und Nebengebäude.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung ist dem Planietrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Nutzung	Fläche
WA-Einzelhaus	mind. 500 m ²
WA-Doppelhaus	mind. 390 m ² je Haushälfte

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYVO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Wohngebäude

BauPart A: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), 35° - 45°
 Dachform: Ziegel- und Betondachsteine, braun bis naturrot, anthrazit bis schwarz.
 Dachneigung: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
 Dachüberstand: zulässig als Giebel- oder Schrägdach; ansonstendie Dachkanten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
 Dachgaupen: ansonstendie Dachkanten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwisch-/Stangengeb.: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.
 Wandhöhe: max. 5,50 m.
 Der Giebel hat sich der Dachform und der Dachdeckung des Hauptgebüdes anzupassen.

BauPart B: Satteldach (SD), Walmach (WD), Zeltdach (ZD).
 Dachform: max. 24°
 Dachneigung: Ziegel- und Betondachsteine, braun bis naturrot, anthrazit bis schwarz.
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,00 m.
 Dachgaupen: ansonstendie Dachkanten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwisch-/Stangengeb.: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.
 Wandhöhe: max. 6,50 m.
 Der Giebel hat sich der Dachform und der Dachdeckung des Hauptgebüdes anzupassen.

BauPart C: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Dachneigung: 24° - 34°
 Dachform: Ziegel- und Betondachsteine, braun bis naturrot, anthrazit bis schwarz.
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
 Dachgaupen: ansonstendie Dachkanten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

Zwisch-/Stangengeb.: Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge.
 Wandhöhe: max. 7,50 m.
 Der Giebel hat sich der Dachform und der Dachdeckung des Hauptgebüdes anzupassen.

7.1.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Flachdach (FD), Puldach (PD), Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmach (WD).
 Dachneigung: Baupart A 35° - 45°; Baupart B max. 24°; Baupart C 24° - 34°
 Dachüberstand: Ziegel- und Betondachsteine, braun bis naturrot, anthrazit bis schwarz; bei FD, FD auch Bahndachdeckung in Blech/ Titanzink/ Edelstahl, Grün Dach.
 Dachgaupen: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
 Zwisch-/Stangengeb.: unzulässig.
 unzulässig.

9.2 Grenzbebauung

An der Grundstücksgrenze errichtete Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäuden sowie Wohngebäude in Form von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

9.3 Regenerative Energien

Bei geeigneten Dachflächen sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

9.4 Einfriedungen und Sichtschutz

Einfriedungen: Holz/ Kunst/ Metall/ Ziegel/ andere lebende Zaune.
 Art und Ausführung: Höhe: 1,00 m ab OK-Verkehrsfäche Gelweg.
 Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.
 Sockel: unzulässig.
 Sichtschutz: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk.
 Art und Ausführung: Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m.

9.5 Gestaltung des Geländes

Die Abgrenzung der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,50 m und Aufschüttungen bis max. 2,50 m zulässig.

Ein dreites Anwesen mit Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Sichtmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich der Abflussverhältnisse des Grundwassers nicht zum Nachteil eines benachbarten Grundstücks erfolgen.

Im Baugebiet sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
WA-Einzelhaus	max. 2 Whg. je Wohngebäude
WA-Doppelhaus	max. 1 Whg. je Wohngebäude (Haushälfte)

9 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücken ist ein notwendiges Speichervolumen von 6,50 m³ pro Parzelle bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserabfuhr).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von überdachten Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Pufferschächten auszuführen. Ein Einlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, ZUGänge

Auf eine gerinnfähige Befestigung ist zu achten; untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwasserregulierende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder versiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Verriegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Verriegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Beläge der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasengumpflaster, Sandgumpflaster, Rasengrampflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

11 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzt. Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BauNVO wasserhaushaltlich zu bewerten oder herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Büschelrasen, Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten oder mit Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu umstellen.

Der Standort ist hier variabel und kann nach erforderlicher Festlegung der Lage der Schächte und Leitungen gewählt werden.

12 GESTALTUNGSMASSNAHMEN PFLEGEEMASSNAHMEN

Allgemein: Die Maßnahme ist mittels Messerarbeiten vorzunehmen, Rotationen oder Schlegelmäher sind grundsätzlich auszuschließen. Das Mähgut ist erst am Tag nach der Mäh der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mähten der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgehen zu pflegen.

12.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot

Gestaltungsmaßnahmen:

- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 (Unterbayrische Hügel- und Plattenebenen) zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m².
- Der Krieralienanteil beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflanzmaßnahmen:

- In den ersten drei Jahren dreischneigige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischneigige Mahd durchzuführen.
- erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge.
- zweiter Schnitt zwischen Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erntemahd und Witterungsverlauf im Sommer.

Die Entwicklungszeit beträgt 10 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

12.2 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes

Gestaltungsmaßnahmen:

- Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes durch Ansaat (Bio-topopt C212 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung):
- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für Insekte bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 (Unterbayrische Hügel- und Plattenebenen) zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflanzmaßnahmen:

- In den ersten drei Jahren dreischneigige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischneigige Mahd durchzuführen.
- erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge.
- zweiter Schnitt zwischen Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erntemahd und Witterungsverlauf im Sommer.

Die Entwicklungszeit beträgt 10 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12.3 Öffentliche Grünfläche – Entwicklung eines Schotterterrassen

Gestaltungsmaßnahmen:

- Über dem Schotter ist eine dünne Deckschicht aus Splitt aufzubringen. Die Splitt-Flächen sind leicht zu wässern und direkt vor der Ansaat mit einer dünnen Schicht (1 - 1,5 cm hoch) aus unrauhreifem Kompost zu befeuchten. Bei der Ansaatmischung von 4 g/m² aus dem Herkunftsgebiet 16 (Unterbayrische Hügel- und Plattenebenen) auszubringen. Der Krieralienanteil beträgt 30%, der Gräseranteil 70%. Ansaatzeitpunkt: Frühjahrzeit oder zeitiges Frühjahr. Die Fläche ist nach der Ansaat zu wässern.

Pflanzmaßnahmen:

- Mahd bei Bedarf.
- Die Entwicklungszeit beträgt 3 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

12.4 Streuobstwiese

Gestaltungsmaßnahmen:

- Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für Insekte bis mäßig trockene Standorte aus dem Herkunftsgebiet 16 (Unterbayrische Hügel- und Plattenebenen) zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

Pflanzmaßnahmen:

- In den ersten drei Jahren dreischneigige Mahd in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge erforderlich. Im Weiteren ist eine zweischneigige Mahd durchzuführen.
- erster Schnitt Mitte Juni bis Mitte Juli je nach Aufwuchsmenge.
- zweiter Schnitt zwischen Anfang September und Oktober je nach Zeitpunkt der Erntemahd und Witterungsverlauf im Sommer.
- Die Entwicklungszeit beträgt 25 Jahre unter dem Vorbehalt der Zielerreichung.

12.5 Pflanzgebote

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstgelegenen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

Die durch die Pflanzung geschützten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Auf die Straßenaussenprofile ist zu achten.

Einzelgebäude

Zur Begrünung des Straßenaussen sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 mit den festgesetzten Mindesthöhen an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage im Bereich der privaten Verkehrserschließung anzupassen und hier entsprechend veränderbar.

Bei Gehölzen, die straßenaussenmassig festgesetzt sind, ist auf das Straßenaussenprofil zu achten. Bäume sind in diesem Fall bis zu 3,00 m Höhe über der Straßenebene aufzusetzen.

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume gemäß der Artenliste 13.3 und der dort festgesetzten Mindesthöhen an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrserschließung anzupassen und hier entsprechend veränderbar.

Die Pflanzarbeiten sind in der Art der Festlegung der Baumarten nach folgenden Planperiode fachsinnig auszuführen.

Schutzmaßnahmen:

- Bei der Pflanzung sind die Gehölze vor Beschädigungen durch Maschinen, Fahrzeuge und Fußgänger zu schützen. Die Gehölze sind in diesem Fall bis zu 3,00 m Höhe über der Straßenebene aufzusetzen.

13 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinpressen ist nicht zulässig.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpfanzt, Stammumfang 12-14 cm, Straßenaussenprofil, falls erforderlich.
 Pflanzung in der Fläche: verpfanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm:

- Acer platanoides Spitz-Ahorn,
- Acer pseudoplatanus Zier-Ahorn,
- Betula pendula Sand-Birne,
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche,
- Quercus robur Stiel-Eiche,
- Tilia cordata Winter-Linde
- und andere standortheimische Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpfanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenaussenprofil, falls erforderlich.
 Pflanzung in der Fläche: verpfanzter Heister, Höhe 125-150 cm:

- Acer campestre Feld-Ahorn,
- Caprinus betulus Hainbuche,
- Malus sylvestris Holz-Äpfel,
- Prunus avium Doppelte Pflaume,
- Prunus pyralis Silber-Birne,
- Salix alba Weiden,
- Sorbus aucuparia Gemeine Obereiche,
- Sorbus aria Mehlebeere
- und andere standortheimische Arten.

13.3 Obstbäume

Einzelgehölz: Hochstamm, 2 x verpfanzt, Stammumfang 7-8 cm:
 Äpfel:

- Alexander Lucas,
- Bohnapfel,
- Flörsch,
- Goldrenette,
- Grahams Jubiläum,
- Hauptapfel,
- Kaiser Wilhelm,
- Roter Boskoop,
- Roter Eisapfel,

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13.4 Sträucher

Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

- Berberis vulgaris Berberitze,
- Cornus mas Kornelkirsche,
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel,
- Corylus avellana Haselnuss,
- Crataegus monogyna Weißdorn,
- Eucalyptus europaeus Platane,
- Ligustrum vulgare Liguster,
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkrähe,
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn,
- Rosa gallica Eschrosrose,
- Rosa glauca Rotblättrige Rose,
- Rosa majalis Zimtrose,
- Rosa rugosina Weinrose,
- Rosa spinosissima Stachelrose,
- Rosa tomentosa Filzrose,
- Rubus fruticosus Brombeere,
- Rubus idaeus Himbeere,
- Salix aurita Ohrechen-Weide,
- Salix caprea Graß-Weide,
- Salix viminalis Flecht-Weide,
- Salix viminalis Wolliger Schneebalg,
- und andere standortheimische Arten.

14 Artenschutzmaßnahmen

Bei der Ausführung der Verletzungs- und Tötungsverboten nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchd darf die Baufeldrinnung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldrinnung in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vorkehrungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flattervlies oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von Vögeln ist für Glasflächen und -schürfen mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Leuchtmittel: Im Außenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. LED „warmweiß“) mit einem Lichtstrom von mindestens 100 lm zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zulässig.

15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Eingriffe/ Ausgleiche sind ausschließlich im Ausgleichsfortschritt von 14.296 Wertpunkten (WP) Flächen werden innerhalb des Planungsbereiches auf einer Fläche von 6,296 m² gemäß der Planarstellung kompensiert.

Hinsichtlich der Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen wird auf die Ziffer 12.4 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

Des Weiteren sind im Detailbau gemäß der Planarstellung zu pflanzen. Hinsichtlich der Maßnahmen wird auf die Ziffern 12.4 und 12.5 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

HINWEISE DURCH TEXT

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim – Wasserecht – umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Baugewässerung ist beim Landratsamt Kelheim – Wasserecht – rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

10 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht hingewiesen.

11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksabwasserung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversickerung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungspotentialität sind Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserabfuhrverordnung (NWFWV) vom 01.01.2009 mit Änderung vom 01.10.2009, die aktualisierten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemessenen Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A136 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Für nicht erlaubnispflichtige Einleitungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis für eine schadlose Überleitung (DIN 1986-100) ist zu erbringen.

Bei Dachdeckungen mit 2%-, Blei- oder Kupferblech, die eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, sind zusätzliche Regenungsmäßen für die Dachwasser erforderlich. Bei beschichteten Metallblech ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55953 bzw. die Korrosionsschutzklasse C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12844 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem vorzulegen.

12 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grundordnung umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 398 (Teilfläche T1) und 400 (T1) der Gemarkung Aigsbach mit einer Gesamtlänge von ca. 22.994 m.

14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grundordnung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

</