

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA WOHNEN AM STADTPARK"

STADT OSTERHOFEN
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel.: 09932 / 403 - 0
Fax: 09932 / 403 - 175



www.osterhofen.de
Email: info@osterhofen.de

.....
Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin

PLANINHALT

Satzungsfassung

PLANUNG

PROJ-NR.	664
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	14.12.2021

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 20.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom 14.08.2021 bis 13.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom 14.08.2021 bis 15.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 öffentlich ausgelegt.
2. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.12.2021 den vorhabensbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

3. Ausgefertigt

Osterhofen, den _____._____._____ (Siegel)
(Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin)

4. Der Satzungsbeschluss zum vorhabensbezogenen 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 BauGB sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Osterhofen, den _____._____._____ (Siegel)
(Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin)

5. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom 14.12.2021 sowie die Begründung (Geheft v. 14.12.2021, Seite 1 bis 43 einschl. aller Anlagen) sind Bestandteil der Satzung.

Osterhofen, den _____._____._____ (Siegel)
(Liane Sedlmeier, Erste Bürgermeisterin)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1.000



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:500

237/11

512/2

237/11

1511

511

509/3

St

St

508

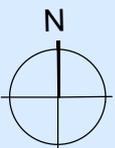
Feuerwehrezufahrt →

5,0

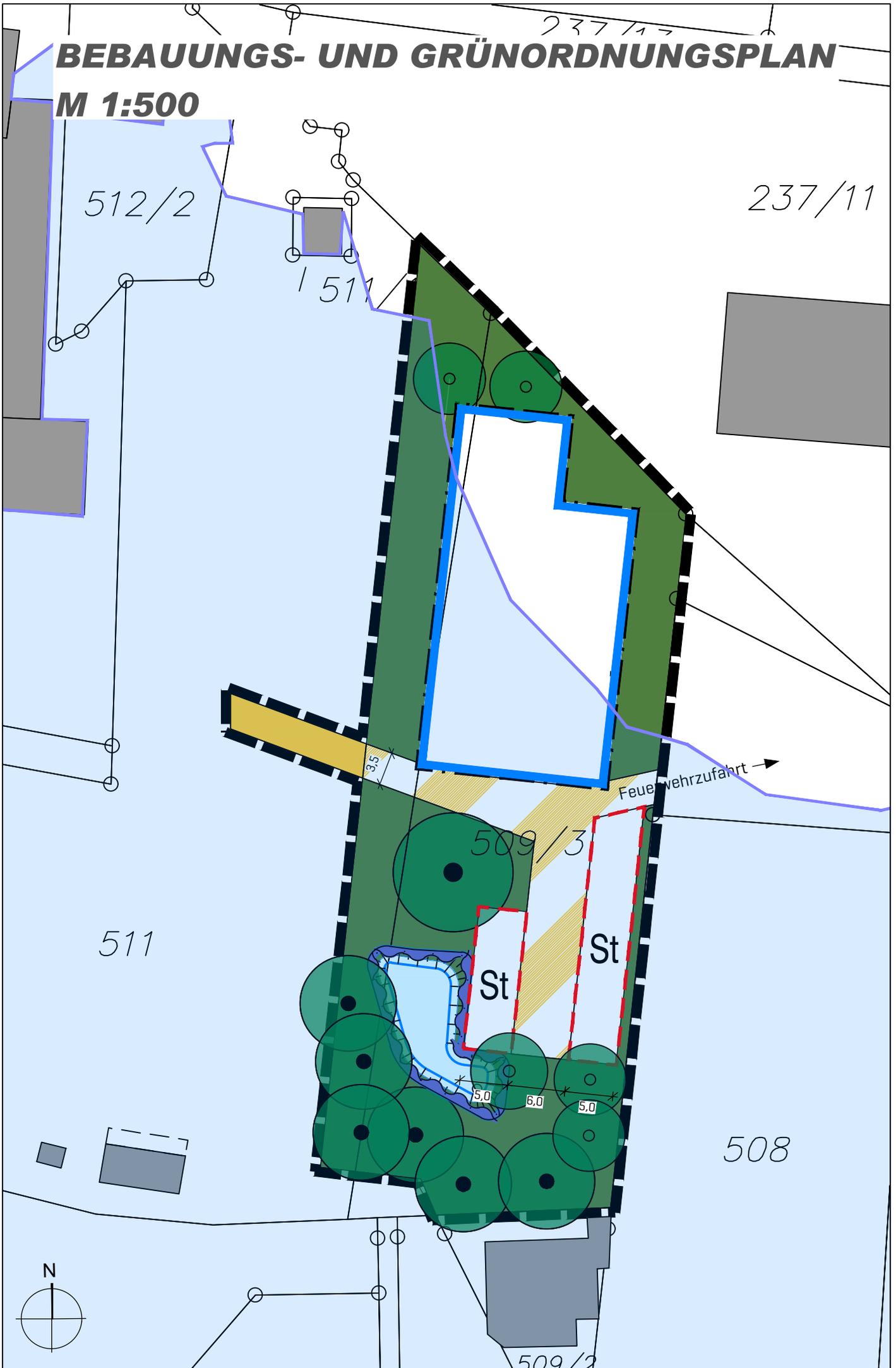
6,0

5,0

3,5

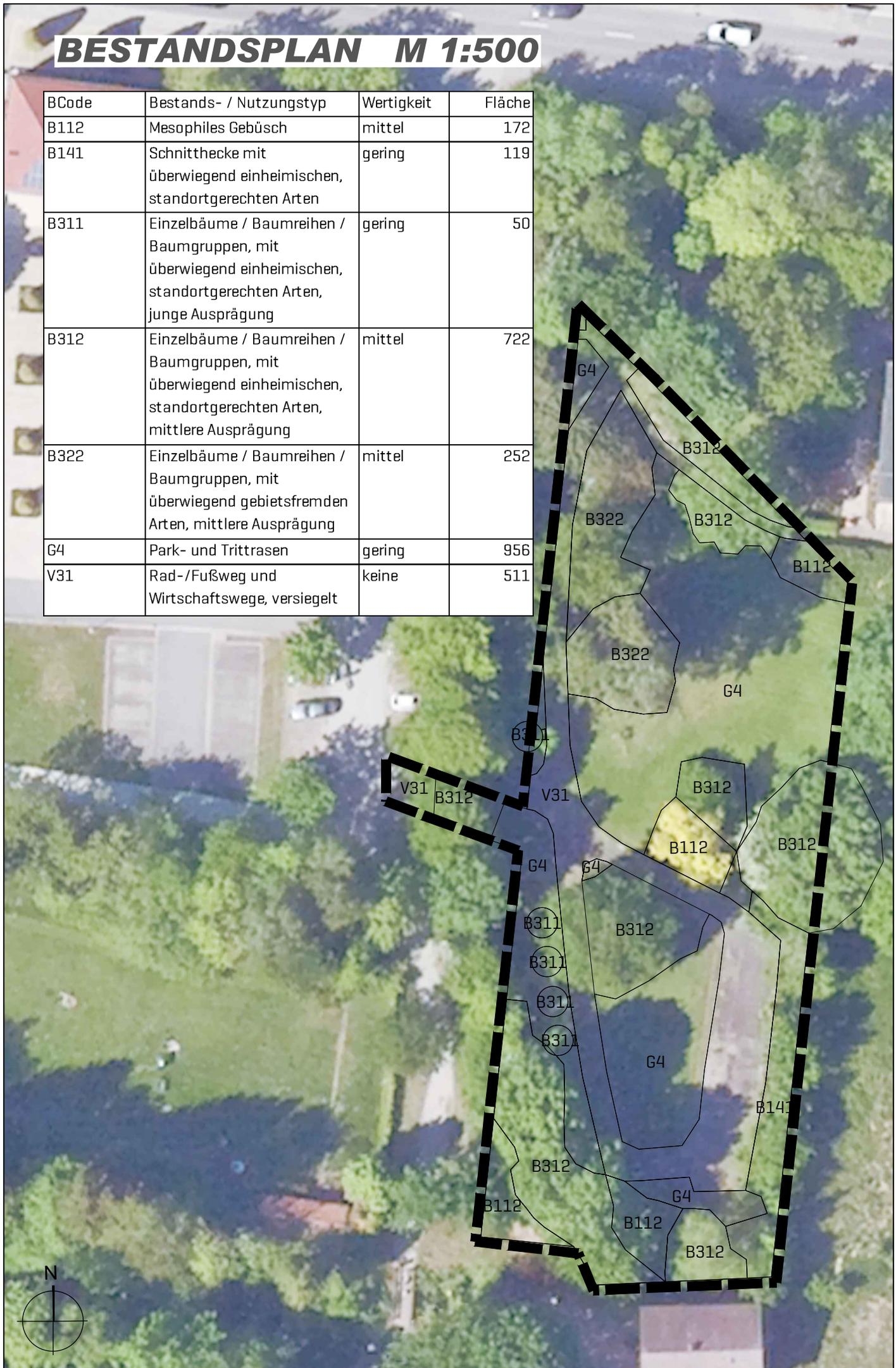


509/2



BESTANDSPLAN M 1:500

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit	Fläche
B112	Mesophiles Gebüsch	mittel	172
B141	Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering	119
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	gering	50
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	722
B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung	mittel	252
G4	Park- und Trittrassen	gering	956
V31	Rad- /Fußweg und Wirtschaftswege, versiegelt	keine	511



LAGEPLAN DER AUSGLEICHSMASSNAHME

M 1:1.000

TF Flur-Nr.: 1667 (2.692 m²)

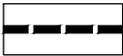
Gemarkung: Altenmarkt

Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese [G221] durch Extensivierung des Intensivgrünlands und Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen [Umfang ca. 10 % der Fläche]. Dauerhaft erfolgt eine wiesenbrüterangepasste Mahd, d.h. die erste Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgt ab 15.07. eines Jahres. Die zweite Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgt Mitte September bis Ende September.



FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 1,05 festgesetzt.

- 2.4 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist das natürliche Gelände.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe des Wohngebäudes beträgt max. 17,50 m.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 3.1  Baugrenze / Baufenster

- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

-  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier private Straßenverkehrsfläche / Zufahrt

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Dachform
Hauptgebäude: Flachdach
Nebengebäude: Flachdach und Pultdach zulässig

- 5.2 Dachneigung
Flachdach: 1° - 3°
Pultdach: 7° - 15°

- 5.3 Dachdeckung
Bei Pultdächern sind nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig.
Flachdächer sind zwingend mit einer Dachbegrünung auszuführen.

- 5.4 Fassadengestaltung
Zulässig sind Putz- und Holzfassaden sowie Fassadenbekleidungen aus Faserzementplatten oder ähnlichem.

- 5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, sofern die Oberkante der Anlagen die Oberkante der Attika-Aufkantung nicht überragt.

5.6 Einfriedungen

Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden. Gabionenzäune sind unzulässig. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung (geschnittene und freiwachsende Hecken) auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 0,10 m aufweisen.

5.7 Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern

Innerhalb der Baugrenze sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,25 m und Auffüllungen bis 0,5 m zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Auffüllungen zur Ausbildung der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,5 m und Abgrabungen zur Herstellung von Versickerungsmulden bis 0,5 m möglich. Grundsätzlich sollen sich die Verkehrsflächen soweit möglich an das bestehende Gelände orientieren.

Die Ausbildung von Stützmauern sind nur am Gebäude in einem Umgriff von 2,0 m und einer Höhe von 1,25 m zulässig.

6. STELLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

 Flächen für Stellplätze (St)

Für das Mehrfamilienhaus sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Wasserversorgung. Für den Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentliche Wasserversorgung ist der Abschluss einer Sondervereinbarung gemäß WAS notwendig.

7.2 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den städtischen Schmutzwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage der Stadtwerke Osterhofen zuzuführen. Für den Anschluss der Grundstücksflächen an den städtischen Schmutzwasserkanal ist der Abschluss einer Sondervereinbarung gemäß EWS erforderlich.

Öffnungen im SW-Netz (ggf. Pumpstation mit Elektrotechnik) unter der HQ100-Kote müssen zwingend vor eindringendem Oberflächenwasser geschützt sein.

7.3 Niederschlagswasser



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Das Niederschlagswasser aus den im Baufeld befindlichen Anlagen und Bauwerke wird über eine Sickermulde gereinigt und anschließend über einen Sickerschacht versickert. Im Planungsgebiet sind bindige Deckschichten vorhanden, in denen eine Versickerung nicht stattfinden kann. Erst in tieferen Schichten befinden sich für die Versickerung geeignete Kiesschichten. Da bindige Deckschichten durchdrungen werden, ist die Einleitung des Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Für eine breitflächige Versickerung wird eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernden Fläche benötigt. Dies wird im Rahmen des geplanten Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink mit einer Fläche größer 50 m² verbieten sich bei der Versickerung des Niederschlagswassers.

7.4 Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten sowie Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

8.1 Private Grünflächen



Baum zu pflanzen



Baum zu erhalten

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

8.2 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (FoVG)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG)

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (FoVG)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen zulässig.

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG) kann, auch Forstware als autochthones Material verwendet werden, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

42 Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft

8.3 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

8.4 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

8.5 Überschüssiges Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

9. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese



Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen (ca. 10 % der Gesamtfläche, Breite ca. 4,00 m)

Erstmaßnahmen / Herstellung

Für die Dauer von 5 Jahren erfolgt die Aushagerung der Fläche durch eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Wegen der Lage im Wiesenbrüteregebiet kann die erste Mahd frühestmöglich ab 15.06. erfolgen. Nach 5 Jahren ab Bereitstellung der Fläche mit Baubeginn ist eine Zustandskontrolle durchzuführen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die weiteren Schnittzeitpunkte festzulegen.

Pflegemaßnahmen während der Herstellung

- Dreimalige Mahd der Fläche einschl. Mähgutabfuhr (1. Mahd ab 15.06., 2. und 3. Mahd zwischen Mitte Juli und Ende September eines Jahres)
- Eine Bewirtschaftungsrufe im Zeitraum vom 15.03. bis zum 1. Schnittzeitpunkt (ab 16.07.) ist zu beachten.
- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkung der Flächen sind untersagt.

Pflegemaßnahmen / Unterhaltungspflege

- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkung der Flächen sind untersagt.
- Die Feucht- und Nasswiese ist dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zu pflegen (Mähzeitpunkte zwischen Mitte Juli und Ende September, Schnitthöhe 10 - 15 cm).
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen in einem Umfang von ca. 10 % der Fläche. Der Brachestreifen darf erst nach 10 Jahren wie an derselben Stelle belassen werden. Der jährliche Standort des Brachestreifens ist im Lageplan der Ausgleichsmaßnahme (Maßnahmenplan) ersichtlich und zu beachten.
- Eine Bewirtschaftungsrufe im Zeitraum vom 15.03. bis zum 1. Schnittzeitpunkt (ab 15.07.) ist zu beachten.
- Die Fläche darf zudem nicht beweidet werden. Hierzu ist die Fläche jährlich durch einen Pfandschaub (Bündel Stroh befestigt an einem mind. 1 m hohen Holzpflock) für Schäfer zu kennzeichnen.

Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass begonnen werden. Für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern - Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf einzutragen. Erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen) sind ab Baubeginn 25 Jahre lang durchzuführen. Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie die Kalkung der Fläche sind nicht zulässig.

10. LAGE INNERHALB DER HOCHWASSERGEFÄHRDUNGSFLÄCHEN HQ 100

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ 100 des Herzogbaches.

Am Standort beträgt die Wasserspiegelhöhe bei einem 100jährigen Hochwasser (HQ100) ca. 314,3 m über NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100).

Im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasservorsorge sind nachfolgenden Maßnahmen zu beachten:

- Zum Schutz von Leib und Leben sollten in den Wohngebäuden Fluchträume in ausreichender Größe über dem HW100-Wasserspiegel liegen. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten. In den Bauzeichnungen sind die Angabe der NN-Höhe, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, einzutragen.
- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzanlagen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) dürfen keine existenzbedrohenden Schäden auftreten. Existenzbedrohende Schäden liegen dann vor, wenn das Gebäude infolge Hochwasser einen Totalschaden erleidet oder dessen Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Im Wesentlichen sollten Baumaterialien mit hoher Widerstandsfähigkeit gegen Wassereinwirkung verwendet werden.
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, ist an den HW100-Wasserspiegel angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb der HW100-Kote zu errichten.
- Auch in Katastrophenfällen sind eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszuschließen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl.

Allgemeine wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, unabhängig von den Vorschriften des § 78b WHG, die folgenden allgemeinen wasserwirtschaftlichen Auflagen zwingend einzuhalten:

- Mögliche Grundwasserstände bis Geländeoberkante sowie Grundwasserdruckhöhen bis mindestens zur HW100-Kote sind zu berücksichtigen. Durch aufsteigendes Grundwasser kann es zu örtlichen Überschwemmungen kommen.
- Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen, einschließlich der Entwässerung, sind zu gewährleisten.
- Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Unvermeidbare Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in einen Vorfluter sind so zu puffern, dass keine wesentliche Abflussverschärfung auftritt. Nur gering belastetes Niederschlagswasser kann ohne Vorreinigung eingeleitet werden.

11. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN ODER STÖRUNGEN VON BRUTVÖGELN

Um Beeinträchtigungsrisiken von Individuen oder Gelegen zu umgehen, erfolgen die notwendigen Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse bzw. der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Dadurch können auch relevante Störungen von benachbarten Fledermausquartieren oder in der Nachbarschaft brütenden Vögeln während der Fortpflanzungszeit vermieden werden.

Außerdem sind vorhandene Nistkästen vorher ebenfalls in diesem Zeitraum an geeignete Bäume in der Umgebung umzuhängen.

12. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und Straße sowie der Höhenbezug des Erdgeschosses (fertiger Fußboden) zur Straße. Zudem ist zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Entwässerungsplan einzureichen.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

13. SONSTIGE PLANZEICHEN



Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)



geplante Versickerungsmulde mit Sickerschacht

HINWEISE

BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

SCHUTZZONENBEREICH FÜR KABEL

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.