

2. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG des Bebauungsplanes "Westlich der Mitterteicher Straße"



1. FESTSETZUNGEN (TEIL B)

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA 1-2 Allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen 1-2

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der geltenden Fassung als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

1.1.1 Für den Bereich WA 1 gilt:

Für den Bereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 18.06.1993 (=WA1) gelten weiterhin die bestehenden planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden im Bereich WA 1 nur zusätzlich Nebengebäude ausserhalb der Baugrenzen, gemäß Beschreibung Punkt 1.4 zugelassen.

1.1.2 Für den Bereich WA 2 gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Westlich der Mitterteicher Straße".

1.1.3 Im WA sind nur zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird gem. § 19 BauNVO im WA eine Grundfläche (GRZ) von **0,4** festgesetzt.

Ferner werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal **2 Wohnungen** je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht genehmigungspflichtige Gebäude sind auch außerhalb der durch Bauflächen und Baugrenzen ausgewiesenen Bauflächen zugelassen. Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer möglich.

Soweit nach den festgesetzten Bauflächen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Im übrigen gelten die Vorschriften über Nebengebäude und Garagen nach der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bek. vom 14.8.2007 (GVBlS.588, BayRS 21.32-1-).

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdruchtäßig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Die genaue Lage der öffentliche Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.6 Sonstige Planzeichen

Nutzungsbegrenzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (WV)	Bauweise 0 = alle 1 = nur Einfamilienhäuser
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Wandhöhe (WH (max.)) nach HausTyp / Dachform (vgl. Systemebene mit Erläuterung zur Höhenbegrenzung)
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Firsthöhe (FH (max.)) nach HausTyp / Dachform (vgl. Systemebene mit Erläuterung zur Höhenbegrenzung)
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach, Verschiebliches Pultdach, Freisichtdach, Dachneigung in °

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

1.7.1 Dächer

Es sind die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude und Garagen zulässig.

Der First ist parallel zur Baukörperlängsseite und mittig anzuordnen. Die max. zulässigen Dachüberstände betragen 0,20 m am Ortsgang und 0,50 m an der Traufe.

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schlegelgauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dachschritte wie z.B. Loggien u.ä. sind unzulässig. Zwerch-/Standgiebel sind bei Satteldächern mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige, natur-, ziegel- oder braunrote oder dunkelgraue Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen.

Nutzung der Sonnenenergie: Kollektoren oder Solarzellenplatten sind knapp über oder in der Dachfläche, jedoch nur neigungsparallel zulässig.

1.7.2 Wändhöhen

In den Bauanträgen sind das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFKH) im WA getroffen (technische Darstellung als Hinweise zu den Festsetzungen siehe Teil F, Anlage 1)

- Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigungen von 20° bis 28°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **6,50 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,90 m** festgesetzt.
- Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigungen von 38° bis 44°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **4,20 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,90 m** festgesetzt.
- Pultdach mit einer Dachneigungen von 9° bis 24°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **5,50 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,90 m** festgesetzt.
- versetztes Pultdach mit einer Dachneigungen von 9° bis 24°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **5,50 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,90 m** festgesetzt.
- Flachdach mit einer Dachneigungen von 0° bis 5°
Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Antika mit **7,60 m** festgesetzt.

1.7.3 Fassaden

Die Fassaden können in Putz und Holz ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

1.7.4 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

1.7.5 Anbauten

An- und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper weniger als 1/3 der Hauslänge aufweist.

Im Bereich von Anbauten sind flach geneigte Dächer, Flachdächer sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptgebäuden zulässig.

1.7.6 Garagen, Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Garagen müssen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Bei Satteldächern muss das Garagendach in Neigung und Gestaltung dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen.

Garagen können als Einzel- und Doppelgaragen und als Carports ausgeführt werden.

In der Dachfläche der Garagen sind keine Aufbauten / Gauben zulässig.

1.7.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind an den Außenrändern des Baugebiets nur lebende Hecken aus heimischen Gewächsen, Drahtzäune oder Holzlatenzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Betonstützen sind an Drahtzäunen unzulässig. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m zur Straßenseite, ansonsten 1,30 m nicht überschreiten.

Auf Sockel ist zu verzichten; der Abstand von Zaununterkante zum Boden sollte mindestens 10 cm betragen. Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

Aufschüttungen, Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gestaffelte Abgrabungen entlang der Gebäude als Terrassen mit einer Neigung von max. 60 Grad sind zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

1.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.10 Immissionsschutz

Fassade mit Grenzwertüberschreitung mit textlichen Festsetzungen gemäß schalltechnischer Untersuchung in der Anlage zur Begründung zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes.

Die ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) bzw. deren zum Lüften vorgesehene Fenster sind zu der von den nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Verkehrswegen (BA8 93, St 2169 und Bahnlinie Regensburg - Hof) abgewandten Seite zu orientieren (hier: Orientierung nach Südwest). Dies kann durch eine entsprechende Grundrisplanung sowie Gebäudestellung realisiert werden.

In den Fällen, in denen diese Orientierung nicht möglich ist, sind passive Schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom November 1989 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

1.11 Grünordnerische Festsetzungen

Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

● Erhalt Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

☐ Pflanzenbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PF1 Pflanzung von Obsthochstämmen, gem. Pflanzenliste 3

PF2 Pflanzung einer 1-2-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern, gem. Pflanzenliste 2

1.11.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private 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 teilversiegelenden Belägen zu befestigen, festgesetzt werden Kesseltiersteine, Pflasterbeläge mit offenem, mindestens 2 cm breitem Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdruchtlässiges 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.

1.11.2 Bestehende Laubbäume auf öffentlichem Grund

Grundsätzlich gilt, dass die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume zu erhalten sind. Können einer oder mehrere dieser festgesetzten und planlich dargestellten Bäume infolge von z.B. Straßenaumaßnahmen nicht erhalten werden, ist für jeden gefällten Baum ein Baum l. Ordnung, Artenauswahl nach Pflanzenliste 1, nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Bäume sind wieder entlang der Straße zu pflanzen.

1.11.3 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Auf dem privaten Grundstück ist je angefangener 350 m² Fläche mindestens ein Laubbau der Pflanzenliste 1 oder 3 zu pflanzen. Die freiwachsenden Hecken sind gemäß der Beschreibung PF2 auf den privaten nicht überbaubaren Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind alle Arten nach Pflanzenliste 2.

Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grundflächen alle fremdländischen und künstlich veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Stützwindwände, welche nicht als Trockensteinmauern ausgeführt werden sind mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

1.11.4 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1, Hochstammabäume:

(Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm)	
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wild-Äpfel
Pyrus pyracantha	- Wild-Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2, Sträucher

(Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

Berberis vulgaris	- Berberitze
Cornus sanguinea	- Roter Hartweige
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare*	- Gew. Liguster*
Lonicera xylosteum*	- Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica*	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula*	- Faulbaum*
Rosa canina	- Hund-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa*	- Trauben-Holunder*
Viburnum lantana*	- Walliger Schneeball*
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball*

*giftige Pflanzen

Pflanzenliste 3, Obsthochstämme:

(Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 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.

1.11.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

1.11.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Befpflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

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).

1.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird vom Ökologo der Gemeinde, gem. § 9 Abs.1a (3) BauGB aus Flur Nr. 2629, Gemarkung Pechbrunn, eine Fläche von 2,761 m² festgesetzt.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die im Ökologo festgesetzten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

2. FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

Es gelten weiterhin die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Änderungsplanung, sofern sie nicht von planlichen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderungsplanung ersetzt oder ergänzt werden.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (TEIL C)

3.1 Planzeichen als Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Bestehende Gebäude mit Hausnummer

Vorschlag Grenzen der Bauparzellen

Parzellennummer gem. Vorschlag

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Stellung Garage

Umgrenzung von Flächen für Zufahrten, Garagen und Carports; Zufahrten, Garagen und Carports sollten nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung und möglichst im näheren Umgriff des Hauptgebäudes errichtet werden.

Maßzahl

Waldfläche

Baumfallzone von 20 m

privates Niederspannungskabel

3.2 Textliche Hinweise und Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahme

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhen nachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bauarbeiten im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters dringend empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellern oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höher gelegenen Bereichen abfließen kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadhlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. 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 Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.12.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRBNV) hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschatteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gemesselten und unversichertem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

Es wird dringlich empfohlen Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und einen Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeinsames Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung von Ebenen unter der für die Bau-parzelle angegebenen Höhenkote ist die Rücktauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungsplanung auszuführen. Es wird empfohlen Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rücktauenebene zu heben.

Auf Grund der Hanglage des Baugebietes ist bei Grundstücken, die auf Straßenebene liegen, nicht gewährleistet, dass der Keller mittels Freispiegelentlastung entserrt werden kann. Bei Bedarf ist hier ggf. eine Hebeanlage zu installieren.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauvilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben der E.ON Bayern AG müssen im überplanten Bereich Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausbildung von Einmündungen / Verkehrssicherheit

Der Einmündungsbereich aus der Erschließungsstraße in die Ortsstraße "Mitterteicher Straße" ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien der RAS 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreie