

GEMEINDE

LANDKREIS

REGIERUNGSBEZIRK

Landratsamt Kelheim

Eing.: 26. Aug. 2021

Az.:

SG:

Beil:

TRAIN

KELHEIM

NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lärchenweg“ in St. Johann

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:



NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 19.06.2019

2. Entwurfsfassung: 10.02.2021

3. Entwurfsfassung: 09.06.2021

Fassung vom Satzungsbeschluss: 11.08.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan.....	5
3	Textliche Festsetzungen.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	8
3.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	8
3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
3.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
3.9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	9
3.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	9
3.10.1	Stellplätze, Garagen.....	9
3.10.2	Doppelhäuser.....	10
3.10.3	Geländegestaltung.....	10
3.10.4	Einfriedungen.....	10
3.10.5	Höhenlage baulicher Anlagen	10
3.10.6	Dächer	11
3.10.7	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.....	11
3.10.8	Werbeanlagen.....	11
3.10.9	Niederschlagswasserentsorgung	11
3.11	Grünordnungsplanung.....	12
3.11.1	Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
3.11.2	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	12
3.11.3	Öffentliche gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	12
3.11.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	13
3.11.5	Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).....	13
3.11.6	Pflanzlisten	14
3.11.7	Sonstiges	15
4	Textliche Hinweise und Empfehlungen.....	16
5	Anlage.....	21

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauN-VO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Train den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Lärchenweg**“ in **St. Johann** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 11.08.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 511, 512, 513 und 517 (TF) der Gemarkung Staudach, Gemeinde Train.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Textliche Hinweise und Empfehlungen
- 5 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Train, den 24.08.2021

.....
Erster Bürgermeister Gerhard Zeitler



1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Train hat in der Sitzung vom 10.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen und am 25.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2019 klargestellt und am 15.03.2021 ebenfalls ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis 09.08.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 25.06.2019 informiert.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2021 bis 26.04.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.03.2021 bis 26.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 15.03.2021 informiert.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2021 bis 22.07.2021 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.06.2021 bis 22.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 14.06.2021 informiert.

5. Die Gemeinde Train hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.08.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.08.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Train, den 11.08.2021

Erster Bürgermeister Gerhard Zeitler

6. Ausgefertigt

Gemeinde Train, den 12.08.2021

Erster Bürgermeister Gerhard Zeitler

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.08.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Train, den 24.08.2021

Erster Bürgermeister Gerhard Zeitler



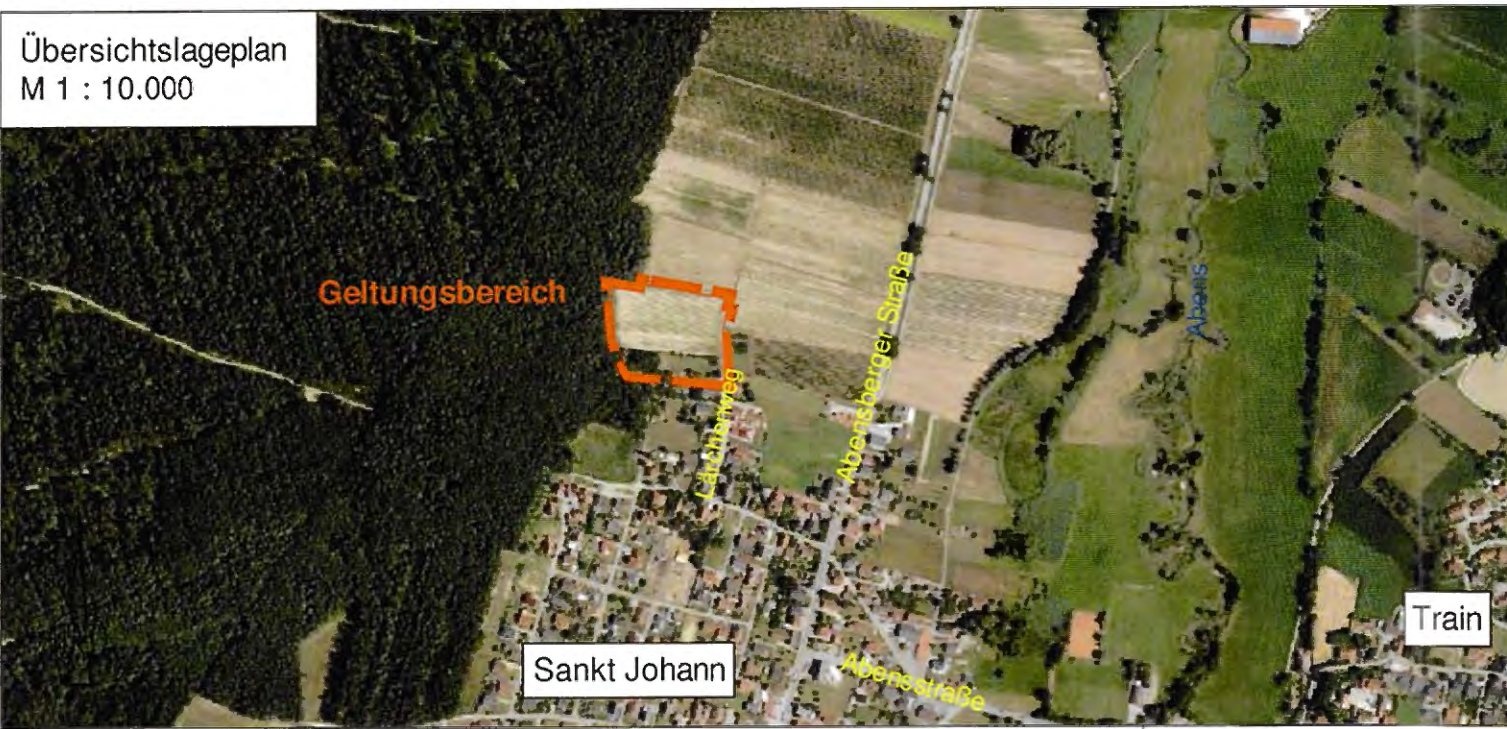
07.10.2021 JM

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan

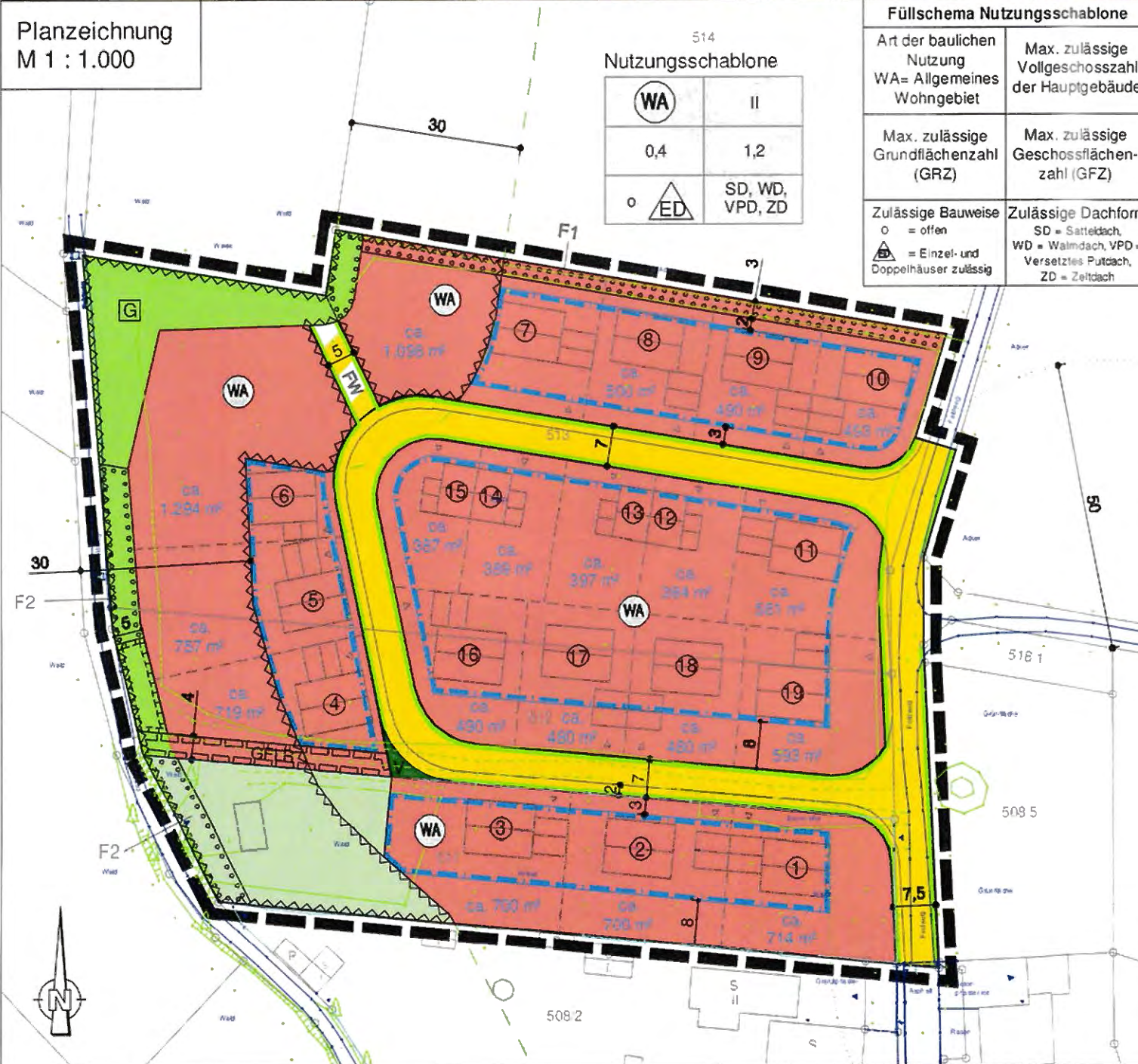
Seite 5 von 22

Lärchenweg

Übersichtslageplan
M 1 : 10.000



Planzeichnung
M 1 : 1.000



514
Nutzungsschablone

WA	II
0,4	1,2
0	SD, WD, VPD, ZD
ED	

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Max. zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Zulässige Bauweise 0 = offen ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Zulässige Dachform SD = Satteldach, WD = Walmdach, VPD = Versetztes Putdach, ZD = Zeltdach

Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanZV

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Grundstückszufahrt**
- FW** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung Öffentlicher Fußweg
- V** Verkehrsbegleitgrün

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- G** Öffentliche, gliedernde Grünfläche
- Private Grünfläche**

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)**
- F1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern**
- Vorschlag Parzellengrenzen**
- Vorschlag Parzellennummer und -größe**
- Vorschlag Stellung Haupt- und Nebengebäude**
- Maßzahl**
- Baumfallzone 30m**
- Abstand Hopfengarten 50m**
- Vermessung**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lärchenweg" in St. Johann

Projekt Nr.:	18.1087.N_013	Datum:	Name:
Fassung:	11.08.2021 Planzeichnung	entw.	08.06.2021 sps
Maßstab:	1 : 1.000	gez.	03.08.2021 sps
Plangröße:	297 x 420 mm (0,12 m²)	gepr.	03.08.2021 sps

Auftraggeber:



Train,

(Datum)

(Unterschrift)

Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURSGESellschaft FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieur.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieur.de

Landratsamt Kelheim	
Eing.: 23. Sep. 2021	
Az.:	Beil:
SG:	

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

Es gilt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 i.V.m § 20 BauNVO	Anzahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
max. 0,4 (*)	max. 1,2 (*)	max. II

(*) sofern sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

Wohneinheiten

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude (WE): max. 2 WE

Je Doppelhaushälfte wird max. 1 WE festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH, bei Flachdächern) wird gemessen zwischen der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (Attika).

Zelt-/ Sattel-/ Walmdach mit der Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH_{max.}) von **6,55 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe (FH_{max.}), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 44°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH_{max.}) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max.}), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung 9 bis 24°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (WH_{max.}) von **6,55 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max.}), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Es gilt grundsätzlich die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Terrassen und ähnliche untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die nicht überbaubaren Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Außerdem sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Stellplätze und Grünflächen zulässig.

Es sind Nebengebäude, die keine Garagen sind, bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig. Bei Grundstücken mit über 500 m² Fläche sind Nebengebäude bis max. 40 m² Grundfläche zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen oder Carports zulässig.

3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

Daneben wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Dieser ist wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

3.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Fläche das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der Fläche ist unzulässig.

3.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

3.10.1 Stellplätze, Garagen

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachneigung und Firsthöhe an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit Flachdach sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

Bei Garagen ist die maximal zulässige Wandhöhe (bei geneigten Dächern) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (bei Flachdächern) mit 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei geneigten Dächern) mit 4,25 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der hergestellten EFOK der Garage und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.10.2 Doppelhäuser

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

Für Lage und Höhe des Firstes ist beim Nachbauenden eine Abweichung von max. 1 m zulässig.

3.10.3 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen sind nur als Sockelmauern bis zu 0,30 m Höhe ab fertiger Straßenoberkante zulässig.

3.10.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken zulässig.

Diese dürfen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Sockel sind unzulässig.

3.10.5 Höhenlage baulicher Anlagen

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

Für Garagen beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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

3.10.6 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in ziegelrot - rotbraun und hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie matte Blecheindeckungen zulässig.

Untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch in abweichender Dachform zulässig.

Werden Nebengebäude oder Garagen mit einem Flachdach ausgeführt, ist dieses nur begrünt zulässig.

Stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerggiebeln oder Dachgauben zulässig. Sie müssen sich in ihrer 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 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerggiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

3.10.7 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

Aufständerungen sind unzulässig.

3.10.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Oberfläche (EFOK (max.)) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht und bewegliche Reklame unzulässig.

3.10.9 Niederschlagswasserentsorgung

Das in den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Rückhaltung gedrosselt in den angrenzenden Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) einzuleiten.

Als max. zulässige Drosselwassermenge Q_{Dr} wird angesetzt: 2,0 l/s/1000 m² Grundstücksfläche.

Zulässig sind untergeordnete Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind zulässig.

3.11 Grünordnungsplanung

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

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserundurchlässiges 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.

3.11.2 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 350 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,00 m Wuchshöhe.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

3.11.3 Öffentliche gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der gliedernden Grünfläche sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände in einem Abstand von 15 m zueinander Großbäume der 1. Ordnung der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

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

Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1 - 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.11.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

F1

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 1-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

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

Hin zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,75 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

F2

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes Gehölz- und Strauchgruppen zu pflanzen, welche alle 10 m von einer 5 - 10 m großen Lücke unterbrochen werden.

Die Pflanzung der Gehölz- und Strauchgruppen hat gruppenweise auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzlisten 1 - 3 zu erfolgen.

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

Auf den verbleibenden Flächen ist eine arten- und blütenreiche Magerwiese anzusäen. Zur Erstbegrünung der Fläche sind autochthone Naturgemische zu verwenden.

Die Fläche ist 1 x im Jahr in den Sommermonaten zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Dabei sind 20 % der Fläche unbemäht zu belassen, im Folgejahr jedoch mit abzumähen, um eine Verbuschung zu vermeiden.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

3.11.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für die Beseitigung der vorhandenen Baumhecke im östlichen Geltungsbereich (Kreuzungsbereich) ist eine Kompensation von 80,00 m² zu erbringen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können Flächen für die Kompensation nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz BauGB verbindlich zugeordnet werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Es erfolgt ein Ausgleich auf einem Teilstück der Flurnr. 513, Gemarkung Staudach, auf einer Fläche von 80,00 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen entsprechen den Festsetzungen unter Pkt. 3.11.4 zur Fläche F2.

3.11.6 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Bäume

(Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm als Hochstamm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss

Pflanzenliste 2 - Bäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm als Hochstamm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss

Pflanzenliste 3 - Sträucher:

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

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	–	Berberitze
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	–	Weißdorn
Euonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	–	Liguster*
Lonicera nigra	–	Heckenkirsche*
Prunus padus	–	Traubenkirsche

Prunus spinosa agg.	–	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	–	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball*
* Giftpflanzen gem. GUV 29.15		

3.11.7 Sonstiges

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

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

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).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung

Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Altlasten

Nach dem Altlastenkataster liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Außenbeleuchtung

Bei Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Baugrund

Es kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (siehe oben), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortsgang zu Ortsgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld Boden oder Bau-
denkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Fassaden

Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.

Feldgehölz

Bei den Gehölzbeständen auf dem Flurstück Nr. 511, Gemarkung Staudach, handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Hecken, Feldgehölze oder -gebüsche. Gemäß Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, diese in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Für die geplante Rodung kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Der Antrag ist formlos (mit Angabe des Eingriffsbereichs und Lage und Umfang der Ausgleichspflanzung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Gasversorgung

Die Planungsflächen können nach Aussage der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG mit Erdgas versorgt werden. Die Versorgung kann durch eine Erweiterung des Leitungsnetzes ab dem Lärchenweg sichergestellt werden.

Grenzabstände

Auf die Artikel 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) bezüglich einzuhaltender Grenzabstände bei Pflanzungen wird verwiesen.

Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten hoch anstehendes Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Immissionsschutz

Die nördlich und östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der östliche Hopfengarten werden ortsüblich bewirtschaftet. Zusätzlich dazu werden auf dem südlich des Geltungsbereiches liegenden Flurstück eine Imkerei sowie private Hobbytierhaltung betrieben. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

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

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Landwirtschaftliche Nutzflächen dürfen, auch während der Bauphasen, nicht beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich. Die Privaten haben das anfallende Niederschlagswasser in privaten Zisternen zu sammeln, zurückzuhalten und über einen Notüberlauf gedrosselt an den Niederschlagswasserkanal abzuleiten.

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

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

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Rodung

Vorhandene Gehölzbestände unterliegen dem Schutz des § 39 Abs. 5 BNatSchG. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Schottergärten

Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren, wie Überschwemmungen, Lawinen, Muren, Stürme, Trockenperioden und Hitzewellen, auch in Bayern erhöhen (vgl. LEP 1.3.2 G). Um negative Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima zu minimieren, wird empfohlen, die nicht überbauten Flächen zu begrünen und das flächenhafte Aufbringen von Schotter, Kies oder Steinen auf ein sehr begrenztes Maß zu beschränken.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Bereich von Zufahrten und Kreuzungsbereichen sind von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuasten.

Strom(versorgung)

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.



5 Anlage

Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Train

M 1 : 5.000



Berichtigung



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lärchenweg" in St. Johann

Projekt Nr.:	18.1087.N_013		Datum:	Name:
Fassung:	11.08.2021 Anlage: Berichtigung Flächennutzungsplan	entw.	08.06.2021	sps
Maßstab:	1 : 5.000	gez.	03.08.2021	sps
Plangröße:	210 x 420 mm (0,09 m²)	gepr.	03.08.2021	sps

Auftraggeber:



Gemeinde Train
Schlossplatz 1
93358 Train

Train,

(Datum)

(Unterschrift)

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de