

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,5

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugängen um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

- 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E)
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.
- 2.2.2 Gebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Wandhöhen
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Gebäude: max. 6,50 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 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 Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszone der Wohngebäude und der Garagen, Carports und Nebengebäude sowie in Baulinien für Stellplätze und Carports. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird diesbezüglich verwiesen.

4.1 Private Verkehrsflächen

- 4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche 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
Es gilt die Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen der Gemeinde Vilsheim in der jeweils gültigen Fassung.

4.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO.

5. FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung kann um 90 Grad gedreht werden.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
WA - Parzellen 1-6	max. 2 Whg.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die naturnahen Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mäulen bzw. als unterirdische Rigolensysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) Pultdach (PD) Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraum-anthraxit-grau; bei PD FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m; bei FD unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.2 Gebäude

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: bei E+D: 35° - 45°
bei E+1: 25° - 35°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotraum-anthraxit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortung max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig;
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerggiebel/ Ständgebäl: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

8.2 Alternative Energien

Bei geneigten Dächern 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.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.3 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzzäune, Hainchi oder senkrechte Lattung
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Mäuten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden.
Zäune mit Bodenfreiheit mind. 15 cm
straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg; bzw. ab natürlichem Gelände.
zwischen den Grundstücken max. 2,00 m ab fertigem Gelände;
Steingitterkörbe (Gabione) sind nicht zulässig unzulässig;

8.4 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Anleandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Beton/Steingitterkörbe (Gabionen) Natursteinmauern;
Höhe: max. 1,00 m ab natürlichem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugeländesrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines later liegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Schotterflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Schottergärten sind nicht zulässig.

10. VERKEHRSLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspreuren mit durchlässigen Zwischenschichten, Porenpflaster u. ä.).

11. PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehözen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumpflanz zu achten.

11.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzuhäufen und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

12. PFLIEGEARBEITEN

12.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gutanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

12.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzuhäufen und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

13. ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumpfl., falls erforderlich)
Acer platanoides u. Sorten Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H: 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumpfl., falls erforderlich)
Qualität: vHst. 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H: 8-10 (Obstgehölz)
Acer campestre u. Sorten Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
und andere heimische, standortgerechte Arten.

13.3 Sträucher

Qualität: vSt. mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. Roter Hartrieelg
Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

14. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 357 (TF), Gemarkung Vilsheim. Die hinsichtlich der Überarbeitung überplanten Ackerflächen werden als öffentlichen Grünflächen und Pflanzflächen mit Pflanzgebot als Ortsrandbegrenzung mit einer Fläche von insgesamt 557 m² ausgeglichen.
Ausgleichsfläche - Geplante Maßnahmen auf interner Ausgleichsfläche Flurnummer 357 (TF), Gemarkung Vilsheim:
- Pflanzung einer mesophilen Hecke
Es sind Bäume und Sträucher der Artenliste 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.
Die detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

C) SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

15. FESTSETZUNGEN FÜR ALLEMEINES WOHNGEBIET

Wohngrundrisse sind so anzuordnen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden (blau: Erdgeschoss; rot: Obergeschoss) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster) vor im Sinne der DIN 4109 schutzbedingten Aufenthaltsräumen (Immissionsraum im Sinne der TA Lärm) befinden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn auf Vollzugsbedingte Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens eines qualifizierten Fachbüros der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (IRW_{max,10h} = 55 dB(A); IRW_{max,10h} = 40 dB(A)) vor den betroffenen Fenstern (z. B. durch abschirmende bauliche Maßnahmen) eingehalten werden können.



Lageplan mit Darstellung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

WA Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

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

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze: Baugrenze für Wohngebäude sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Eine Überschreitung dieser Baugrenze für untergeordnete Gebäudeteile in Form von Wintergärten, Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachungen sowie für Eingangsüberdachungen, werden bis zu einer Tiefe von 2,50 m für zulässig erklärt. Hierfür ist die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich und kann nicht auf dem Wege der Genehmigungsfriststellung erwirkt werden.

Baufläche für private Stellplätze und Carports

nur Einzelhäuser zulässig

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Haupteerschließung

Öffentlicher Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Wirtschaftsweg

Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbannebene erheben. Ebenso werden dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Trafostation

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

Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche, Planung

Einzelgehölz - Planung

Einzelbaum - Planung

Baum- / Strauchpflanzung - Planung

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/ Carports/ Nebengebäude

ST/CP Stellplätze/ Carports

Firstrichtung

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Müllsammler

Nutzungsabgabe

1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ)

3. Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Dachform (DF) Dachneigung (DN)

5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH TEXT

1. PLANUNGSLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeindefürsorge Vilsheim zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2. BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Verkehrsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrunderkundungen empfohlen.

3. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschichten sind in einer Lage von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzählenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstreu-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeworfene Oberboden gemäß den Vorgaben der BundesbodenschutzVO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung z.B. von fruchtbareren Ackerböden möglichst vermieden werden. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorzeitig abholt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

5. NACHBARSHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: — 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe, — 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe, — bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

6. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreicht.

7. ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anliehabaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllabfuhr (DGUV-V 43) wird verwiesen.

8. LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

9. REGENERATIVE ENERGIEENTZUG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen an Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine consequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Frischrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut sowie als aufgeständerte Modulkonstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie in Form von Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie für Heizung, Warmwasserzubereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

586 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze - geplant

2 Parzellennummer (Beispiel)

657 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bebauung - bestehend

Bebauung Hauptnutzung - geplant (Vorschlag)

Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude - geplant (Vorschlag)

Vermaßung (Beispiel)

341,00 Bestandshöhen (Nicht zur Maßentnahme geeignet)

HINWEISE DURCH TEXT

10. GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkorkungen gegen Grundwasserzutritt in Kellerwänden, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserrechtlich und auftragsrechtlich auszubilden. Für das Bauen im Grundwassererschwingungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwerkserhaltung ist beim Landratsamt Ländshut eine Wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Anlagenver- oder Vorrichtung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserrechtlich des Landratsamtes Ländshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungspflicht nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

11. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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