

Stadt Höchstädt a. d. Donau



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Kohlplatte – Änderung“

Textteil – Entwurf

Plandatum: 29.09.2025

Aufgestellt
Hermaringen,

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter

Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

Anerkannt und ausgefertigt
Höchstädt a. d. Donau,

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Stephan Karg, 1. Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 12

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Höchstädt a. d. Donau den Bebauungsplan „Kohlplatte – Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Höchstädt a. d. Donau, den _____

Stephan Karg, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
Stand Liegenschaftskataster:	September 2025 (Plan im UTM-Koordinatensystem)



Luftbildung mit Geltungsbereich

(Quelle: Bayernatlas, online abgerufen am 10.01.2022).



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
6.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
9.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	6
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	9
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	10
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 7 und 8 BayDSchG)	10
2.	Hinweise der Deutsche BAhn AG - Emissionen	10
3.	Altlasten	11
4.	Grundwasser	11
5.	Niederschlagswasser	11
6.	Starkregenereignisse	12
7.	Duldung von Immissionen aus dem Straßenverkehr	12
8.	Versorgungsleitungen	12



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (**MI 1** und **MI 2**) festgesetzt.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet (**GE 1**, **GE 2** und **GE 3**) festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Folgende Grundflächenzahlen (GRZ) werden als Höchstmaß festgesetzt:

Mischgebiet 1 (MI 1):	0,4
Mischgebiet 2 (MI 2):	0,8
Gewerbegebiet 1 (GE 1):	0,9
Gewerbegebiet 2 (GE 2):	0,9
Gewerbegebiet 3 (GE 3):	0,8

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Folgende Geschossflächenzahlen (GFZ) werden als Höchstmaß festgesetzt:

Mischgebiet 1 (MI 1):	0,8
Mischgebiet 2 (MI 2):	1,6
Gewerbegebiet 1 (GE 1):	1,6
Gewerbegebiet 2 (GE 2):	2,4
Gewerbegebiet 3 (GE 3):	1,6

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen darf im **GE 1** und **GE 3** max. 15,00 m und im **GE 2** maximal 20,00 m betragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika).

Notwendige technische Dachaufbauten und Kamine dürfen die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen überschreiten.



2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Gewerbe- und Mischgebiet wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Mischgebiet 1 (MI 1):	max. 2
Mischgebiet 2 (MI 2):	max. 3
Gewerbegebiet 1 (GE 1):	max. 2
Gewerbegebiet 2 (GE 2):	max. 4
Gewerbegebiet 3 (GE 3):	max. 2

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird auf max. 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des ursprünglichen Geländes am Gebäude.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise im **GE 1**, **GE 2** und **GE 3** ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil sind Sichtdreiecke eingetragen. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine



durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen und Flächen für Gehwege sowie Rad- und Gehwege festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen als Straßenbegleitgrün sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden und Schäden durch Starkregen

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume, sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 39 und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Abriss, Umnutzung oder Neubau eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine qualifizierte Fachperson durchzuführen. Die Begehung ist mit Nennung der fachkundigen Person mindestens 2 Wochen vor Durchführung der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Über die Begehung ist ein Bericht zu verfassen mit Begründung der getroffenen/ nicht notwendigen Maßnahmen zum Schutz der unter § 39 und § 44 BNatSchG gefassten Arten. Der Bericht ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Eignung und der Umfang der getroffenen Maßnahmen obliegen der unteren Naturschutzbehörde. Die Kosten für die Untersuchung, sowie die Umsetzung und Aufrechterhaltung eventueller Maßnahmen trägt der Antragssteller.



10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben werden Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Als Ausgleich ist auf dem Flurstück 2648/7, Gemarkung Höchstädt a.d. Donau, ein 674 m² großer Blühstreifen mit 7 Einzelbäumen an zu pflanzen.

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich in einem derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich. Um die Maßnahme umsetzen zu können, wird die bestehende Gewerbefläche entsprechend entsiegelt und rekultiviert.

Die exakte Lage der Bäume ist vor Ort festzulegen.

Es sind heimische Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die Bäume sowie der Blühstreifen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Einzelbäumen

Pflanzqualität Bäume 3xv, Hochstamm, StU 14-16 cm.

Pflanzliste:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Obstbäume

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wetringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Saatgut für den Blühstreifen:

Autochthones Saatgut Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, min. 70 % Blumen und 30 % Gräser Anteil

Herstellungs- und Pflegekonzept

Herstellung:

- Entsigelung und Rekultivierung der bestehenden Gewerbefläche auf der entsprechenden Fläche. Entsorgung der Abfälle.
- Anlegen von 7 Baumgruben mit einem Volumen von jeweils 12 m³,
- Anpflanzen der Bäume im Herbst oder Frühjahr und bei Bedarf regelmäßig wässern.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 12

- Pflanzschnitt durchführen und Bäume entsprechend sichern (Dreibock, Anbindung)
- Geeignetes Bodenmaterial für die Ansaat des Blühstreifens aufbringen und Boden vorbereiten
- Ausbringen des autochthonen artenreichen Saatgutes

Pflege:

- Regelmäßige Entwicklungsschnitte der Bäume durchführen (min. 15. Jahre lang)
- Regelmäßiges Überprüfen der Baumverankerungen
- Der Blühstreifen darf nur im Frühjahr abgemäht werden, das Mahdgut ist abzutransportieren. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.
- Alle 5 Jahre ist der Blühstreifen neu anzulegen

11. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 12

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,50 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss mindestens 10 cm betragen. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zugelassen.

1.2 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen, gärtnerisch zu unterhalten und als solche dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.



C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 7 und 8 BayDSchG)

Bekanntes Bodendenkmal innerhalb des Plangebiets:

- D-7-7329-0181 „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Es ist davon auszugehen, dass Teile des Denkmals über den bekannten und kartierten Bereich hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Auch ist mit begleitenden Siedlungsspuren der Vor- und Frühgeschichte im direkten Umfeld zu rechnen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich südlich der Josef-Grünbeck-Straße (FlstNr. 2057 und 2057/1) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

2. HINWEISE DER DEUTSCHE BAHN AG - EMISSIONEN

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.



3. **ALTLASTEN**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

4. **GRUNDWASSER**

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. In jedem Fall ist die Bohrung vorher anzuzeigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 12

6. STARKREGENEREIGNISSE

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7. DULDUNG VON IMMISSIONEN AUS DEM STRAßENVERKEHR

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

LEW Verteilnetz GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabelleitungen. Des Weiteren verlaufen Straßenbeleuchtungs- und 1-kV-Kabelleitungen für die Stromversorgung der umliegenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt je 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung dürfen nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.