

Stadt Krumbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 24.03.2025

Aufgestellt
Hermaringen

Anerkannt und ausgefertigt
Krumbach,

-nach Satzungsbeschluss-

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

.....
Hubert Fischer
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 13

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 Krumbach diese Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 / Attenhausen „Sommerseite West“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Krumbach, den _____

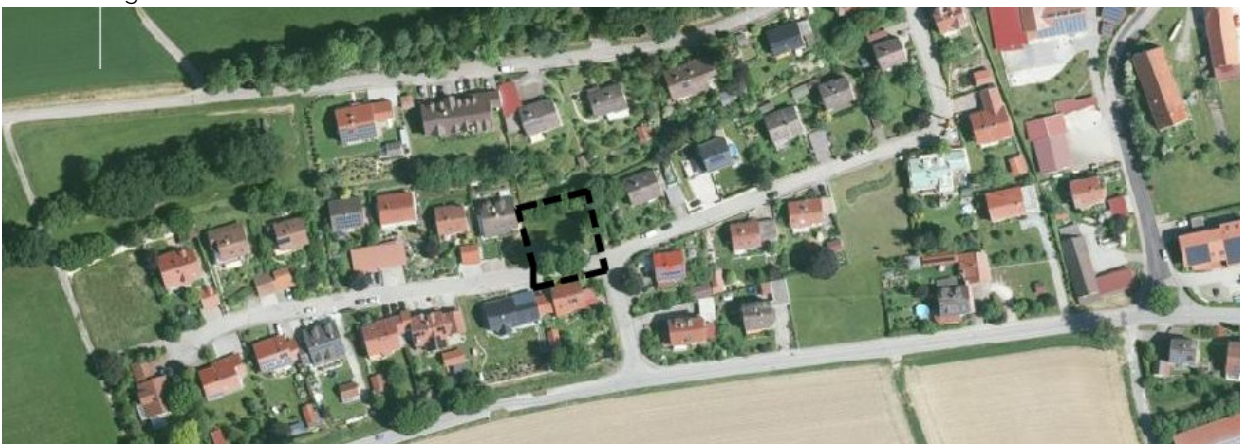
Hubert Fischer, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 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 23.12.2024 (GVBl. S. 605, 619)

Stand Liegenschaftskatastr

12/2022



Quelle: Eigene Darstellung, Luftbild aus BayernAtlas online abgerufen am 18.07.2024



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 3 von 13

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.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
9.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
10.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	8
2.	Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	9
4.	Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	9
C	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	10
2.	Altlasten und Bodenschutz	10
3.	Vermeidung von Vogelschlag	10
4.	Immissionsschutz	11
5.	Niederschlagswasser	11
6.	Grundwasserschutz	12
7.	Brandschutz	13
8.	Freiflächengestaltungsplan	13



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Des Weiteren werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des allgemeinen Wohngebiets ist entsprechend Planeinschrieb als Obergrenze mit 0,8 festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels.

Die Traufhöhe talseitig darf maximal 6,50 m und bergseitig maximal 3,50 m über der EFH betragen.

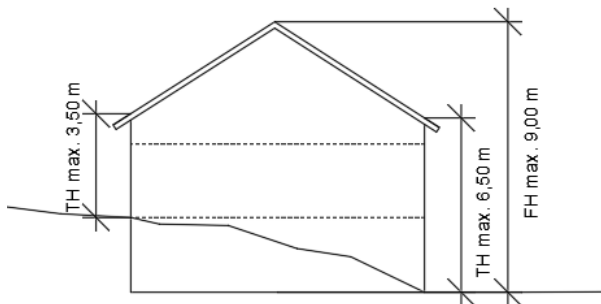
Die Firsthöhe darf talseitig maximal 9,00 m über der EFH betragen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5 von 13



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

Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeintrag in m über Normalhöhennull (m.ü.NHN) festgesetzt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

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.

5.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

5.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO und untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 13

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Hauseinheit (Einzelhaus) nur eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet wird, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist. Dabei ist ein Verhältnis der Unterordnung zur Hauptwohnung mit 75 % der nutzbaren Wohnfläche einzuhalten.

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

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech. Flachdächer sind extensiv mit regionalem Saatgut (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten) zu begrünen.

8.2 Entwässerung

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, so weit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und in eine Zisterne mit einem Rückhalteraum von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche einzuleiten. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den bestehenden Kanal (Regenwasserkanal) ist vorzusehen.

8.3 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere Nutzungen benötigt werden.

Pkw-Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflaster mit 3 cm Fuge, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.

8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die unbebauten Flächen können terrassenförmig angelegt werden. Die Terrassen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 13

9. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

10. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum der Pflanzliste als Hochstamm (STU 14-16) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm (STU 10-12) gepflanzt werden. Die Baumstandorte auf den Privatgrundstücken in der Planzeichnung sind lageunverbindlich.

Pflanzliste

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 - 14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer 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.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 13

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Gebäudetyp

Sämtliche Wohngebäude sind als Hanghäuser auszuführen.

1.2 Dachformen

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28° bis 32° zulässig.

Dächer der Garagen und Nebengebäuden sind als Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 32° zulässig. Über 18° geneigte Dächer müssen der Dachdeckung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im Rahmen des Bauordnungsrechts zulässig und können mit Dachgauben erfolgen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen maximal 0,20 m parallel zur Dachschräge ausgeführt werden. Aufgeständerte Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht zulässig, wenn der Anschluss über entsprechende Erdkabel möglich ist.

1.4 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit erfolgen.

Dächer der Garagen und Nebengebäuden sind als Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von über 18° müssen der Dachdeckung des Hauptgebäudes angeglichen werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.5 Außenwände

Die Fassaden sind zu verputzen und in hellen Tönen zu streichen. Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig. Zulässig sind auch Teilflächen als Holzfassade.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 13

1.6 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2. WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen.

Darüber hinaus wird auf die städtische Werbeanlagensatzung verwiesen.

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

3.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen als Holzzäune, als Hecken oder Stabgitterzäune bis max. 1,20 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss mindestens 10 cm betragen.

3.2 Schotter- und Kiesgärten

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.

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.

3.3 Stützbauwerke

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang von Straßen und Wegen muss ein Abstand von mind. 0,50 m zur Flurstücksgrenze eingehalten werden.

Ausnahmsweise sind im Bereich der Grundstückszufahrten Stützmauern im technisch notwendigen Umfang (max. Höhe 1,90 m) zulässig.

4. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:

- Je Hauptwohnung 2,0 Stellplätze
- Je untergeordneter Wohnung 1,0 Stellplatz.

Darüber hinaus gilt die GaStellV des bayerischen Staatsministeriums in der jeweils gültigen Fassung.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 13

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

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

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG 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 DSchG).

2. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

3. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

Zur Vermeidung von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen, wird auf die nachfolgenden Möglichkeiten, welche sich für Privatgebäude eignen, verwiesen:



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 13

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen)

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2014.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Betrieb von Luftwärmepumpen

Informationen zur Zulässigkeit von Luftwärmepumpen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sowie Vorgaben zur Aufstellung der Anlagen in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels und erforderlicher Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (2018).

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf.

4.2 Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Die Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders ist mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Heu, Mais-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr abends zu dulden.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 13

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf dieses wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer oder höher liegenden Grundstücks verändert, eingeschränkt oder verstärkt werden.

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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

6. GRUNDWASSERSCHUTZ

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen nur dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13 von 13

7. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude (einschließlich der Nebenanlagen)
- Lage und Höhenlage der Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort
- Einfriedungsverläufe und -arten
- Oberflächenentwässerungen
- Lage und Art der Außenbeleuchtung