

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Sportplatz“

Tettenwang

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil B + C
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 30.08.2021

Planverfasser:
Regensburg, den 04.03.2022

Auftraggeber:
Altmannstein, den 07.03.2022

gez. Eder

gez. Hummel

Andreas Eder, Dipl.-Ing. (FH)
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister
MARKT ALTMANNSTEIN
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

Inhalt

| | |
|---|----|
| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN | 3 |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 3 |
| 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten | 3 |
| 2.2 Vollgeschosse | 3 |
| 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .. | 4 |
| 2.4 Höhenlage | 4 |
| 2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO) | 4 |
| 2.6 Verkehrsflächen | 5 |
| 2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen | 5 |
| 2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 5 |
| 2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 5 |
| 2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) | 6 |
| 2.8.1 Dächer | 6 |
| 2.8.2 Anbauten und Vorbauten | 6 |
| 2.8.3 Geländegestaltung | 6 |
| 2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze | 7 |
| 2.8.5 Garagen / Carports | 7 |
| 2.8.6 Nebenanlagen | 7 |
| 2.8.7 Einfriedung | 7 |
| 2.8.8 Werbeanlagen | 8 |
| 2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung | 8 |
| 2.9 Grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen | 9 |
| 2.9.2 Öffentliche Grünflächen | 9 |
| 2.9.3 Private Ortsrandeingrünung | 10 |
| 2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen | 10 |
| HINWEISE | 13 |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

| | Einzelhaus | Doppelhaus |
|-------------|------------|------------|
| GRZ_{max} | 0,35 | 0,4 |
| GFZ_{max} | 0,6 | 0,75 |

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung 500 m². Doppelhäuser sind ausschließlich auf geteilten Grundstücken zulässig. Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstückgröße 350 m². Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind nachfolgende Mindestgrößen des Grundstücks erforderlich:

| <u>Wohnfläche / Wohneinheit</u> | <u>Anteilige Mindestgrundstückgröße/Wohneinheit</u> |
|---------------------------------------|---|
| ≤ 40 m ² | 100 m ² |
| 40 m ² – 80 m ² | 150 m ² |
| ≥ 81 m ² | 250 m ² |

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante (FFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

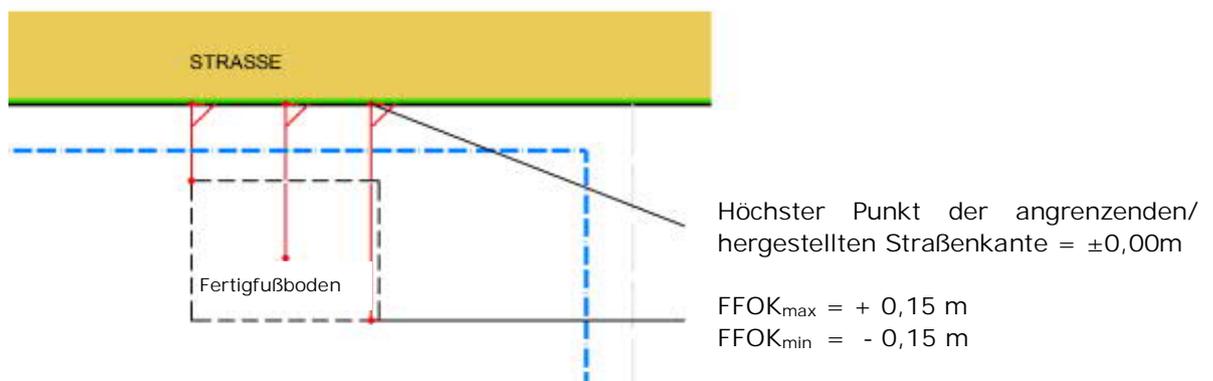
Die FFOK_{max} und die FFOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

FFOK_{max}: + 0,15 m

FFOK_{min}: - 0,15 m

Messmethode:

Grundriss



2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Die Grundrissproportionen des Hauptgebäudes sind als klare rechteckige Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen. Es werden folgende Firsthöhen, Wandhöhen und Bautypen festgesetzt:

WA

max. II Vollgeschosse, zulässiger Bautyp: E + D, E + I

| | |
|---------------------|--|
| Firsthöhe: | - Höhenbegrenzung ab hergestelltem Gelände talseits bis Schnittpunkt First max. 9,00 m |
| Wandhöhe bergseits: | - Höhenbegrenzung ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. SD, WD, ZD: Wand max. 6,60 m PD: First (immer bergseits) max. 7,30 m |
| Wandhöhe talseits: | SD, WD, ZD, PD: Wand max. 6,60 m ab hergestelltem Gelände |

Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Fußweg“, „Öffentliche Parkfläche“ sowie „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der angrenzenden Tierhaltungsbetriebe und den damit verbundenen Geruchsbelastungen wird für die Parzellen 1, 3, 5, 7 und 9, zur Versorgung der Gebäude mit Frischluft, eine Be- und Entlüftungsanlage festgesetzt. Der Ansaugdom ist dabei an der Ostfassade der Gebäude im Bereich einer prognostizierten Geruchsbelastung von maximal 13 % zu installieren.

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

Auf aktive und passive Schallschutzmaßnahmen kann auf Grund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte verzichtet werden.

Die Einhaltung eines Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ von 30 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2016-07 wird empfohlen.

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

2.8.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachüberstände sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m, an den Giebelseiten bis max. 0,40 m zulässig.

Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind ab 31° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Form und Gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel sind zulässig.

Dachgauben sind bis max. 2,0 m² Ansichtsfläche im inneren Drittel des Daches zulässig. Der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 2,5 m. Der Abstand zueinander beträgt mindestens 0,85 m, der Abstand zur Giebelseite mindestens 1,50 m. Schleppegauben sind ab 35° Dachneigung zulässig.

Negativgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

2.8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes mit max. 1,20 m zulässig. Entlang des Baukörpers ist ein Abgraben des Untergeschosses/ Kellergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.

Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Der Mindestabstand beträgt 0,75 m zur Grundstücksgrenze. Innerhalb des Grundstücks sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.8.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Auf dem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Bei mehr als einer Wohneinheit je Wohngebäude ist für jede weitere Wohneinheit zusätzlich ein weiterer Stellplatz erforderlich.

Bei Nutzung freiberuflicher Tätigkeit nach § 13 BauNVO ist je 25 m² Nutzfläche ein weiterer Stellplatz zu errichten. (Art. 49 BayBO)

Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muss mind. 5.0 m betragen.

Der Garagenstauraum sowie deren Zufahrt gilt nicht als Stellplatz.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch zu ermitteln und auf ganze Zahlen zu runden.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.8.5 Garagen / Carports

Die Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach bzw. begrüntes Flachdach auszuführen.

Die Wandhöhen der Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig.

Die Anlage von Garagen und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

2.8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,00 m.

2.8.7 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzaunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der

angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,20 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zwischen den Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,60 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist zwischen den Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.8.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine konkrete Festlegung zur Niederschlagswasserbeseitigung, sowohl für Öffentliche als auch für Private Flächen, wird in der Erschließungsplanung getätigt.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung ist folgende Vorgabe einzuhalten:

- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 Grünordnerische Festsetzungen

2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

2.9.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang des südlichen Geltungsbereichs ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Sportplatzes zulässig.

Im südlichen Bereich wird begleitend zu der öffentlichen Parkplatzfläche und der öffentlichen Grünfläche, die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen des genauen Standortes sind zulässig.

2.9.3 Pflanzbindungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Verkehrsbegleitgrün ist die Pflanzung von zehn Bäumen der nachfolgenden Pflanzliste festgesetzt. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt mind. 10 m bis max. 15 m.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Pflanzliste: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mDB, 200 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------------------|------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer monspessulanum</i> | Französischer Ahorn |
| <i>Fraxinus ornus</i> | Blumen-Esche |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> | Lederhülsenbaum |
| <i>Quercus frainetto</i> | Ungarische Eiche |
| <i>Sophora japonica</i> | Japanischer Schnurbaum |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

2.9.4 Private Ortsrandeingrünung

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Osten ist auf Privatgrund der Parzellen 2,4,6,8 und 10 ein geschlossener, 3 m breiter Grüngürtel mit Sträuchern der Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 herzustellen. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen Pflanzen erfolgen und muss mindestens zweireihig gepflanzt werden. Der Eigentümer hat die Eingrünung zu pflegen und zu erhalten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen der Pflanzlisten in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten. Je Parzelle ist ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 in der privaten Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Zier- und Immergrüne Gehölze sind innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

2.9.5 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumarten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Betula humilis</i> | Strauchbirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wild-Apfel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche |
| <i>Sorbus aria</i> | Gewöhnliche Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|-------------------------|---|
| <i>Prunus domestica</i> | Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten |
| <i>Pyrus communis</i> | Birne in Sorten |
| <i>Malus domestica</i> | Apfel in Sorten |
| <i>Prunus avium</i> | Kirsche in Sorten |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|--|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018) |
| <i>Prunus mahaleb</i> | Felsen-Kirsche |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa multiflora</i> | Büschel-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018) |

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

2.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

HINWEISE

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten - der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Tierhaltungsbetriebe mit Rinder- und Schweinehaltung sowie ein Hopfenerntezentrum.

Östlich befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle, auf deren Flächen im Außenbereich zeitweise Festmist gelagert wird.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden bereits vorab Immissionstechnische Gutachten durch das Ingenieurbüro ifb Eigenschenk erstellt.

Es wird empfohlen, schutzwürdige Räume zu der den Tierhaltungsbetrieben abgewandten Ostseite der Wohngebäude anzuordnen. Für die Parzellen 1, 3, 5, 7 und 9 werden Be- und Entlüftungsanlagen festgesetzt.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jeder Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlussschacht. Falls eine Versickerung des Regenwassers im Privatengrundstück möglich ist entfällt der Hausanschlussschacht für das Niederschlagswasser.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser läuft in den bestands Kanal in der Junghofstraße.

Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jeder Parzelle erhält einen Niederschlagswasser-Hausanschlussschacht. Falls eine Versickerung des Regenwassers im Privatengrundstück möglich ist entfällt der Hausanschlussschacht für das Niederschlagswasser.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage und nach Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstücks oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Altmannstein, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Marktgemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.