

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

„Am Sandfeld“

Ried

Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



Teil B + C
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 05.08.2020

Planverfasser:
Regensburg, den 26.10.2020

Auftraggeber:
Altmannstein, den 26.10.2020

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	9
2.9.1 Baubegleitende Maßnahmen	9
2.9.2 Öffentliche Grünflächen	9
2.9.3 Private Ortsrandeingrünung	9
2.9.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen	9
HINWEISE	12

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 Mindestgrundstücksgröße/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 (FOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßeneinfassung entlang der Parzelle oder der höchste anstehende Geländepunkt an einer Gebäudeecke.

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

FOK_{max}: + 0,15 m

FOK_{min}: - 0,15 m

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 oder quadratische Baukörper auszubilden. Der First ist parallel zur Längsseite anzuordnen.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) bzw. Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der FOK und der Oberkante der Dachhaut.

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der FOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand, bei versetzten Pultdächern die höhere Wand.

Das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses ist bis max. 1,00 m zulässig.

Entsprechend der Dachform werden folgende First-, Gebäude- und Wandhöhen festgesetzt:

Dachform:	Dachneigung:	FH _{max} / GH _{max} :	WH _{max} :
SD, WD, ZD	20° - 45°	9,00 m	6,60 m
PD	8° - 15°	7,30 m	6,60 m
vPD	20° - 45°	9,00 m	6,60 m

Baumstammhäuser sind nicht zulässig.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind 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 „Anliegerweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Im Süden des Baugebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche für einen Jugendtreff festgesetzt. Um die von dort ausgehenden Immissionen auf die angrenzenden Wohnbauparzellen zu minimieren, wird die Errichtung eines Walls festgesetzt. Dieser ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahes Regenrückhaltebecken, entlang der Fläche für den Jugendtreff, mit mind. 2,5 m Höhe zu errichten. Die Höhe des Walls bemisst sich ab dem hergestellten Gelände des Jugendtreffs.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte (Gewerbelärm) gemäß DIN 18005 an den Parzellen 1, 3 und 5 und auf Grund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte (Sportlärm) an den Parzellen 11 bis 15 werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die schützenswerten Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), sind in den Parzellen 1, 3, 5 und 11 – 15 zur lärmabgewandten Seite zu orientieren
- An den Fassaden, an denen es zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, ist der Verbau von geeigneten Schallschutzfenster zu empfehlen
- Sofern die Belüftung schützenswerter Räume ausschließlich über die lärmzugewandte Seite erfolgt, ist eine schallgedämmte Wohnraumlüftung sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer lärmabgewandten Fassade belüftet werden können
- An den lärmabgewandten Seiten der geplanten Grundstücke sind geeignete geschützte Außenwohnbereich zu schaffen
- Die geplanten Wohnhäuser sind nachweislich entsprechend der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit der resultierenden Lärmpegelbereiche auszuführen (siehe Anlage Teil D, Punkt 10)

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.

Dachform: SD, WD, ZD

Dachüberstand: Sind zulässig – abhängig von der Dachneigung:

20° - 30°: Gesimsbreite max. 25 cm

31° - 45°: Ortgang max. 40cm, Traufe max. 60 cm

Dachaufbauten: Ab 31° Dachneigung zulässig.

Dachgauben max. 1,50 m x 1,50 m, max. 2 Gauben je Dachseite,

Abstand zueinander mind. 85 cm,

Abstand zur Giebelseite mind. 1,50 m,

Schleppgauben zulässig ab 35° Dachneigung,

Negativgauben sind nicht zulässig

Dachform: vPD

Dachüberstand: max. 40 cm

Dachaufbauten: Nicht zulässig

Dachform: PD

Dachüberstand: max. 40 cm

Dachaufbauten: Nicht zulässig

Dacheindeckung: Es sind rote bis braune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zugelassen. Es sind ausschließlich Dachsteine und -pfannen aus Ziegel und Betonstein zulässig. Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten und Blech 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 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.

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

a) Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum sind mit senkrecht stehenden Holzlatten oder Metallstäben herzustellen. Sie sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m (ab Straßenoberkante) mit einer Sockelhöhe von max. 20 cm zulässig.

Zusätzliche Zaun-Elemente aus Gabionen bzw. Pfeiler aus Metall, Stein oder Holz sind mit einer max. Höhe von 1,60 m und max. Breite von 1,00 m zulässig.

Der Anteil an o.g. Zaun-Elementen entlang des Straßenraums darf 33% der Gesamtlänge der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

b) Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Holzlatten- oder Maschendrahtzäune zulässig. Gemessen ab Straßenraum dürfen die ersten 3.00 m Zaun eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Ab 3.00 m Grundstückstiefe sind Holzlatten- oder Maschendrahtzäune bis zu max. 1.60 m Höhe zulässig.

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

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

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

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln, rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten
- 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)

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang des südlichen Geltungsbereichs ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Im südlichen Bereich wird innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche und der öffentlichen Grünfläche, entlang der Erschließungsstraße, die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Abweichungen des genauen Standortes sind zulässig.

2.9.3 Private Ortsrandeingrünung

Zur Abgrenzung des Baugebietes nach Westen ist auf Privatgrund der Parzellen 9-11 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.

2.9.4 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 Sträuchern (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 Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

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

HINWEISE

Richtfunkverbindung

Zu der in der Planzeichnung dargestellten Mittellinie der Richtfunkverbindung ist ein horizontaler Schutzkorridor von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m einzuhalten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

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.

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-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch eine Pumpstation in den Kanal in der Hauptstraße gepumpt und anschließend zur Kläranlage Altmannstein abgeleitet.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist laut vorliegenden Bodengutachten nicht möglich.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird zur Abflussdämpfung in ein Regenrückhaltebecken und anschließend gedrosselt in Trockengräben abgeleitet, welche in den Saugraben münden.

Innerhalb der privaten Flächen wird Niederschlagswasser über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Die Kombi-Zisterne wird anteilig Regenwasser aufnehmen und gedrosselt ableiten, als auch anteilig Regenwasser zur Gartenbewässerung vorhalten.

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.