BEBAUUNGSPLAN MIT INT. GRÜNORDNUNG "KRONWINKEL I"

1 [Geltungsbereich Nr. 1]
Mst:1:1000

PRÄAMBEL

Der Markt Wurmannsquick erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

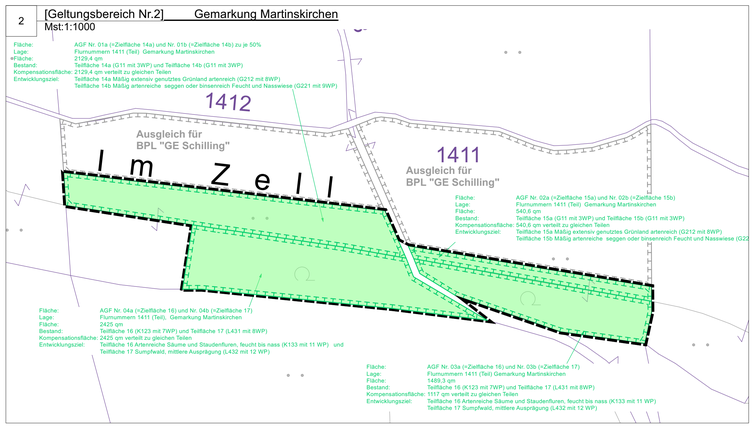
der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

2 [Geltungsbereich Nr.2] Gemarkung Martinskirchen
Mst:1:1000



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
MI Mischgebiet gem. § 5 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

GR1 140 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 140qm

GR2 60 maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude

a/b wahlweise Haustyp a oder b zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhaus zulässig
Baugrenze
Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

2 Wo maximal zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

Firstrichtung festgesetzt
Firstrichtung wahlweise zulässig

A.6 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentlicher Fußweg

A.7 Ver- und Entsorgung

Sammelstelle für private Müll- und Abfallbehältnisse
Fläche für Trafostation

A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

öffentliche Grünfläche
Fläche mit Pflanzbindung
zu pflanzender Baum
zu pflanzender Obstbaum
zu pflanzender Straßenbaum

A.9 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

Kompensationsfläche mit Nummerierung und Bezug zu textlicher Festsetzungen C 10

A.10 Wasserflächen/Niederschlagswasserbeseitigung

A.11 Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Niederspannungsleitung mit Schutzzone (Bestand; wird verlegt)
Parzellen 19 und 21 können erst bebaut werden, wenn die Freileitung verkabelt ist.
Die Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen in der Schutzzone ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

A.12 Bemaßung

0.01 öffentliche Straßenverkehrsfläche
422.00 festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null

A.13 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

vorgeschlagenes Hauptgebäude
vorgeschlagenes Nebengebäude
vorgeschlagene Zufahrt
Parzellen Nr. 1 Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
Grundstücksgröße 881qm Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm
442.00 Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 442,00 üNN 0,5m Schritte
sonstiger Baum/Strauchbestand
bestehende Flurgrenze
bestehendes Haupt/Nebengebäude
740 bestehende Flurnummer
35 bestehende Hausnummer
Sichtdreieck
sonstige Grünfläche
Baum wird gerodet
bestehende Kompensationsflächen des gemeindlichen Ökokontos

Nutzungschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR_1	Zulässige Grundfläche in qm für Wohngebäude
GR_2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports Nebengebäude
a/b	Zulässiger Haustyp
E/ED	Zulässige Bauweise

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen.

1.2 MI(Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind:
§ 6 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO Wohngebäude,
§ 6 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO Geschäfts- und Bürogebäude
§ 6 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 6 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO sonstige Gewerbebetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 5. BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:
§ 6 Abs. 2 Nr. 6. BauNVO Gartenbaubetriebe,
§ 6 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO Tankstellen,
§ 6 Abs. 2 Nr. 8. BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 maximal zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude/nutzungen (GR1) und Nebengebäude /Garagen/Carports (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzte Grundfläche in Quadratmeter.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen (i.S. des § 14) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden, wobei Nebengebäude i.S. einer Gartenhütte nur bis max. 12qm je Baugrundstück zulässig sind.

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 5,10 m

Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,30 m.

Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige Wandhöhe max. 3m im Mittel

2.3 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.4 Abgrabungen
2.4.1 Innerhalb der Baufenster sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis maximal 0,75m, außerhalb der Baufenster bis maximal 0,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zu erhalten.

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind unzulässig.

2.4.5 Stützmauern sind unzulässig

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Terrassen (als Hauptanlage), auch überdachte Terrassen, Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Es ist pro Bauparzelle nur ein Nebengebäude bis 12 qm Grundfläche zulässig.

4. Abstandsflächen
4.1 Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken
5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt
7.1 **Zulässige Dachneigung und -form**
7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°- 35° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten:
- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig, Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Dachgauben:
- sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig
- Gauben müssen mind. 2,5m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 2,0m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- die Oberkante von Gauben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und dürfen bei mehreren Gauben nur in einer Ebene angeordnet sein.

Zwerchgiebel/Standgiebel:
- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,0 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00 m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Aussenwand max. 1,5 m hervortreten.
- darf max. 4,5 m breit sein.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

Solar- und Photovoltaikanlagen:
- sind zulässig.

7.1.2 nur für Haustyp b zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-25° zulässig.
- Es sind keine Dachaufbauten zulässig, ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Die Länge der Traufseite muss mindestens das 1,15-fache der Länge der Giebelseite betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

7.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude
8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

8.3 Der Stauraum vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 5,0m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.

8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

8.6 Stellplätze sind einzugrünen: Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

9. Grünordnung
9.1 Öffentliche Grünflächen:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2)zu pflanzen.

9.2 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
9.2.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.2.2 Fläche mit Pflanzbindung:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen mindestens jedoch ein Baum je 10m angefangener Grundstückslänge (der Fläche mit Pflanzbindung) in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.
Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge (der Fläche mit Pflanzbindung) mindestens 6 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

9.3 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 9.2 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2 oder) zu pflanzen.
Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

9.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

9.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

9.7 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

9.8 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

9.9 Mit dem Bauantrag ist für die Ortsrandgrundstücke ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

10. Ausgleichsflächen
10.1 Es werden folgenden Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kronwinkel I" zugeordnet. Diese lauten wie folgt:

Kompensationsfläche Nr. 01a (= Fläche 14a des Ökokontos)
Größe: 1.064,7qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1.064,7qm * (8WP-3WP-0WP) = 5323,5 WP

Kompensationsfläche Nr. 01b (= Fläche 14b des Ökokontos)
Größe: 1.064,7qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese G 221 (9WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1.064,7qm * (9WP-3WP-0WP) = 6388,2 WP

Kompensationsfläche Nr. 02a (= Fläche 15a des Ökokontos)
Größe: 270,3qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich G 212 (8WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 270,3qm * (8WP-3WP-0WP) = 1351,5 WP

Kompensationsfläche Nr. 02b (= Fläche 15b des Ökokontos)
Größe: 270,3qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Intensivgrünland G 11 (3WP)
Ziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreich Feucht- und Nasswiese G 221 (9WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 270,3qm * (9WP-3WP-0WP) = 1621,8 WP

Kompensationsfläche Nr. 03a (= Fläche 16 des Ökokontos)
Größe: 744,65qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 123 (7WP)
Ziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 133 (11WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 744,65qm * (11WP-7WP-0WP) = 2978,6WP

Kompensationsfläche Nr. 03b (= Fläche 17 des Ökokontos)
Größe: 744,65qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Sumpfwald junge Ausprägung L 431 (8WP)
Ziel: Sumpfwald mittlere Ausprägung L 432 (12WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 744,65qm * (12WP-8WP-0WP) = 2978,6 WP

Kompensationsfläche Nr. 04a (= Fläche 16 des Ökokontos)
Größe: 1212,5qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 123 (7WP)
Ziel: Artenreiche Säume und Staudenfluren, feucht bis nass, K 133 (11WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1212,5qm * (11WP-7WP-0WP) = 4850 WP

Kompensationsfläche Nr. 04b (= Fläche 17 des Ökokontos)
Größe: 1212,5qm
Flurnummer: 1411 Gemarkung Martinskirchen
Bestand: Sumpfwald junge Ausprägung L 431 (8WP)
Ziel: Sumpfwald mittlere Ausprägung L 432 (12WP)
Abschlag: time-lag - 0 WP
Berechnung: 1212,5qm * (12WP-8WP-0WP) = 4850 WP

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

11. Erschließung/Schutzzonen
11.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

12. Einfriedung
12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen dem Bereich der Zufahrten, nur in einem Abstand von 0,50 m gemessen vom Fahrbahnrand und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

12.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

12.3 Zwischen dem Gelände und der Zaununterkante ist ein Mindestabstand von 10cm einzuhalten.

13. Niederschlagswasserbeseitigung
13.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.

13.2 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken muss einer Regenwassersterne mit Rückhaltevolumen von 4cbm zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

14. Artenschutz
14.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß" mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
14.2 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

15. Immissionsschutz
15.1 Für Parzellen 1, 2, 12, 13, 14, und 15 zutreffend:
Schlafräume sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Wurmannsquick anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Marktes Wurmannsquick gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wurmannsquick, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwassersternen) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Markt Wurmannsquick ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
1.4.7 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.
1.4.8 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
1.4.9 Im Baugebiet ist mit Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen und auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums verwiesen: http://www.bmub.bund.de/P3275 (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel"). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen www.elementar-versichern.de.
Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

2. Verkehr
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnhebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz
3.1 Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftlichen Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte solche Arbeiten erzwingt.

4. Altlasten/Boden
4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

5. Denkmalschutz
5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen
6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:
Art der Bäume und Sträucher:
6.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde

6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere			

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

| |