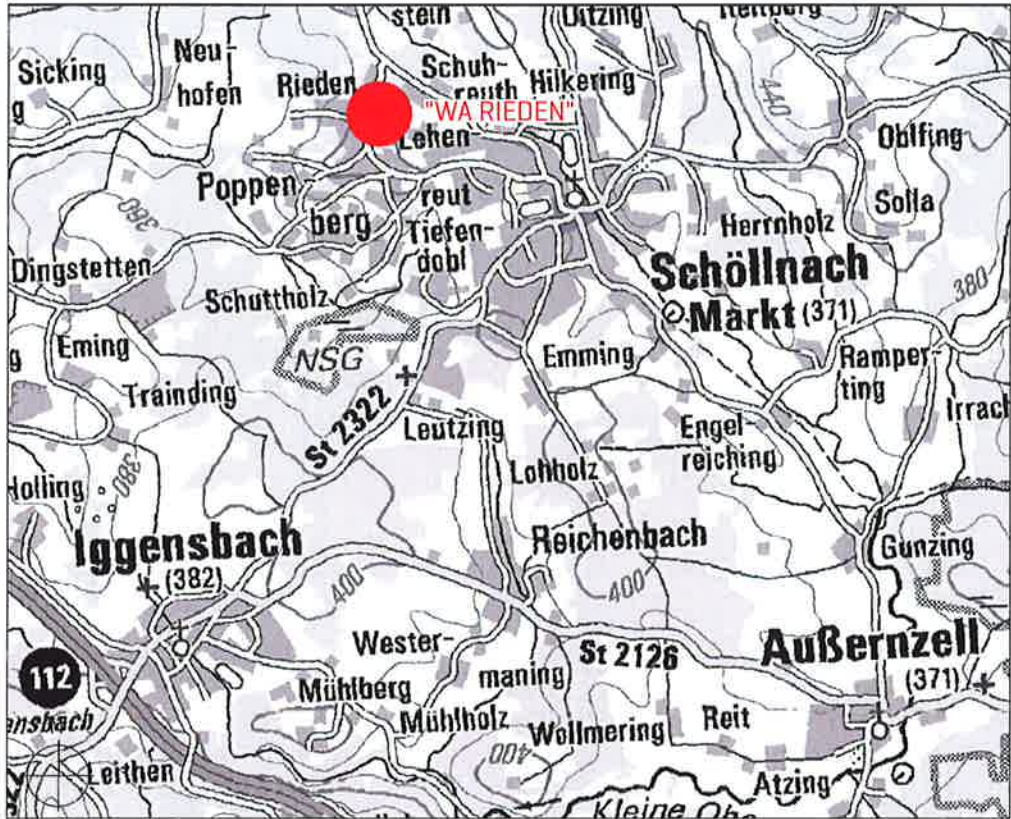


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA RIEDEN" GEMÄSS § 13 B BAUGB

MARKT SCHÖLLNACH
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000




TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Markt Schöllnach in der
Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach



Tel.: 09903 / 9303-0
Fax: 09903 / 9303-30

www.schoellnach.info
Email: poststelle@schoellnach.de


Alois Oswald, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

SATZUNGSFASSUNG

PLANUNG

PROJ-NR.	625
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	25.03.2021

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Schöllnach hat in der Sitzung vom 04.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2021 bis 09.03.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2020 wurde vom 02.02.2021 bis 09.03.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Schöllnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2021 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Schöllnach, den 01.02.21



Alois Oswald (Erster Bürgermeister)



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.02.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schöllnach, den 01.02.21



Alois Oswald (Erster Bürgermeister)



(Siegel)

7. Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom 25.03.2021 sowie die Begründung (Geheft v. 25.03.2021, Seite 1 bis 25) sind Bestandteil der Satzung.

Schöllnach, den 01.02.21



Alois Oswald (Erster Bürgermeister)




(Siegel)

FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsbewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,30 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

- Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist das natürliche Gelände.
- Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.
- Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt talseitig 7,5 m.
- Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN


- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nur einmalig entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind untergeordnete und verkehrsfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegern zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung. Zu den Verkehrsflächen muss zudem ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden.

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

5.1 Dachformen

- Hauptgebäude mit symmetrische Satteldächer, Pultdach und versetzte Pultdächer sowie Zelt- und Walmdächer
- Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. Zur Begrünung der Flachdächer ist mehrjähriges, autochthones, blütenreiches Saatgut zu verwenden, welches eine möglichst ganzjährige Blüte als Insektennahrung gewährleistet.

5.2 Dachneigung

- Sattel, Zelt und Walmdach: 18° bis 30°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit durchgehender Firstlinie sowie Zeltdächer zulässig
- Pultdach: 7° bis 12°

5.3 Dachdeckung

- Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun- und Grautönen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

5.4 Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 27° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche sind max. zwei Dachgauben zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf nicht mehr als 2,5 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Dacheinschnitte sind zulässig, ebenso Quergiebel. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel erlaubt. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und muss mittig angeordnet sein. Abweichungen bis 1 m zur Mitte sind erlaubt. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5° größer als die des Hauptdaches sein (max. 40°). Quergiebel und Querhäuser sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 50 % der Gebäudelänge). Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 2,50 m betragen. Sie müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden. Die Tiefe eines Querhauses darf, gemessen vom Haupthaus, maximal bei 2,50 m liegen. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel bzw. Querhaus (Zwerchiebel) zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. Querhauses darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein (max. 40°). Die Eindeckung der Dachaufbauten hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

5.6 Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

6. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

Das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken darf nicht in die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet werden.

7. GESTALTUNG

7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7.2 Einfriedungen

Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,20 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungsmauern (z.B. Betonmauer, Gabionenwand u.ä.) sind nicht zulässig.

Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen, so dass die Durchgängigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt. An den Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand der Zäune von 1,00 m einzuhalten.

Für die Zaunpfosten sind nur Punktfundamente oder mit dem Gelände flächenbündige und durchlaufende Sockel zulässig.

7.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

7.4 Das bestehende Gelände ist auf den einzelnen Bauparzellen in ihren Grundzügen zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1: 2 oder flacher auszuführen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,2 m in Verlängerung einer Hausmauer bei einer max. Länge von 3,0 m erlaubt. Zulässig sind nur begrünte Sichtbetonwände, verputzte oder geschlämmte Mauern sowie Naturstein-Trockenmauern.

7.5 Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

8.3 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser muss in mindestens 3 m³ große Zisternen gesammelt werden und ist für Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Da aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Bauparzellen zur Versickerung gebracht werden kann, es über den öffentlichen Regenwasserkanal dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das Wasser wird hier gedrosselt dem angrenzenden Vorfluter zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird zum vorgesehenen Regenrückhaltebecken abgeleitet und hier gedrosselt in den bestehenden Vorfluter eingeleitet. Die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung

Die Flächen der Regenrückhaltung / Versickerung sind mit einer autochthonen Saatgutmischung (Saatgutmischung siehe Begründung) zu begrünen. Die nördliche Grundstücksgrenze ist hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 85 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.

10. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

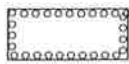
10.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden.

Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 10 m² ist unzulässig.

10.2



Ortrandbereich

An den Parzellengrenzen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung eines Ortsrandes breitzustellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.

10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

10.4 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (FoVG)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (FoVG)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG)

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (FoVG)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung oder im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind geschnittene Hecken unzulässig.

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

10.5 Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG) kann, auch Forstware als autochthones Material verwendet werden, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland) sowie – bevorzugt – 37 (Bayerischer Wald).

10.6 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

10.7 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m.

11. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

12. BAUZWANG / EIGENNUTZUNGSVERPFLICHTUNG

Der Bauzwang ist auf 5 Jahre festgesetzt (mind. Rohbauzustand).

Nach Bezugsfertigkeit wird innerhalb der ersten fünf Jahre eine Eigennutzungsverpflichtung festgelegt. Als Zeitpunkt für den Einzug gilt die Anmeldung beim Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach.

13. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Parzellen-Nr.



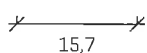
Parzellengröße in m²



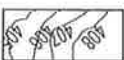
vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude



vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



Maßangaben in Meter



Höhenschichtlinien bestehendes Gelände

HINWEISE

BODENDENKMÄLER

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für die Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung kann über die geplanten Erschließungsstraßen mit ausreichenden Wendemöglichkeiten erfolgen. Die Abfallbehälter der Bauparzellen 4, 5, 13 und 14 sind an den Wendeflächen bereitzustellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

TRASSEN UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

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. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Der Schutzstreifen der Erdgasortsnetzleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Aufschüttungen.

EINBEZIEHEN VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Rieden" hat überbaubare Grundstücksflächen in einem Umfang von rund 6.200 m² ausgewiesen. Die Bauparzellen besitzen einen Gesamtumfang von 11.655 m².

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 3.496,5 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

Die geplante Bebauung grenzt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

