

BEBAUUNGSPLAN MIT INT. GRÜNORDNUNG "KRONWINKEL I"



PRÄAMBEL

Der Markt Wurmansquick erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 8 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

Satzung

- Maß der baulichen Nutzung**
maximal zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximale Grundfläche für Hauptgebäude/Nutzungen (GR1) und Nebengebäude /Garagen/Carports (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.
- 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 Gartenhöhe nur bis max. 12qm je Baugrundstück zulässig sind.
- Zulässige Haustypen / Wandhöhen**
Haustyp a:
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 4,70 m
Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m.
Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige Wandhöhe gem. BayBO max. 3m im Mittel
- Wandhöhe**
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenknotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.
- Eine Abweichung vom festgesetzten Höhenknotenbezugspunkt ist um maximal +/- 0,2 m zulässig.**
- Abtragungen**
2.4.1 Innerhalb der Baufenster sind Abtragungen bzw. Aufschütlungen bis maximal 0,75m, außerhalb der Baufenster bis maximal 0,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abtragung und Aufschüttung ist unzulässig.
- Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zu erhalten.**
- Geländeterrassierungen oder -stufen sind unzulässig.**
- Stützmauern sind unzulässig**
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb des dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.**
- Terrassen (als Hauptanlage), auch überdachte Terrassen, Kelleraltgänge, Außenterrassen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.**
- Es ist pro Bauparzelle nur ein Nebengebäude bis 12 qm Grundfläche zulässig.**
- Abstandsflächen**
4.1 Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.
- Mindestgröße von Baugrundstücken**
5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.
- Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.
- Bauliche und städtebauliche Gestalt**
7.1 **Zulässige Dacheinigung und Form**
7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°- 35° zulässig.

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- MA 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
- ab 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
- 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 Niederspannungslleitung mit Schutzzone (Bestand; wird verlegt)
- Parzellen 19 und 21 können erst bebaut werden, wenn die Freileitung verkabelt ist.

A.12 Bemaßung

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

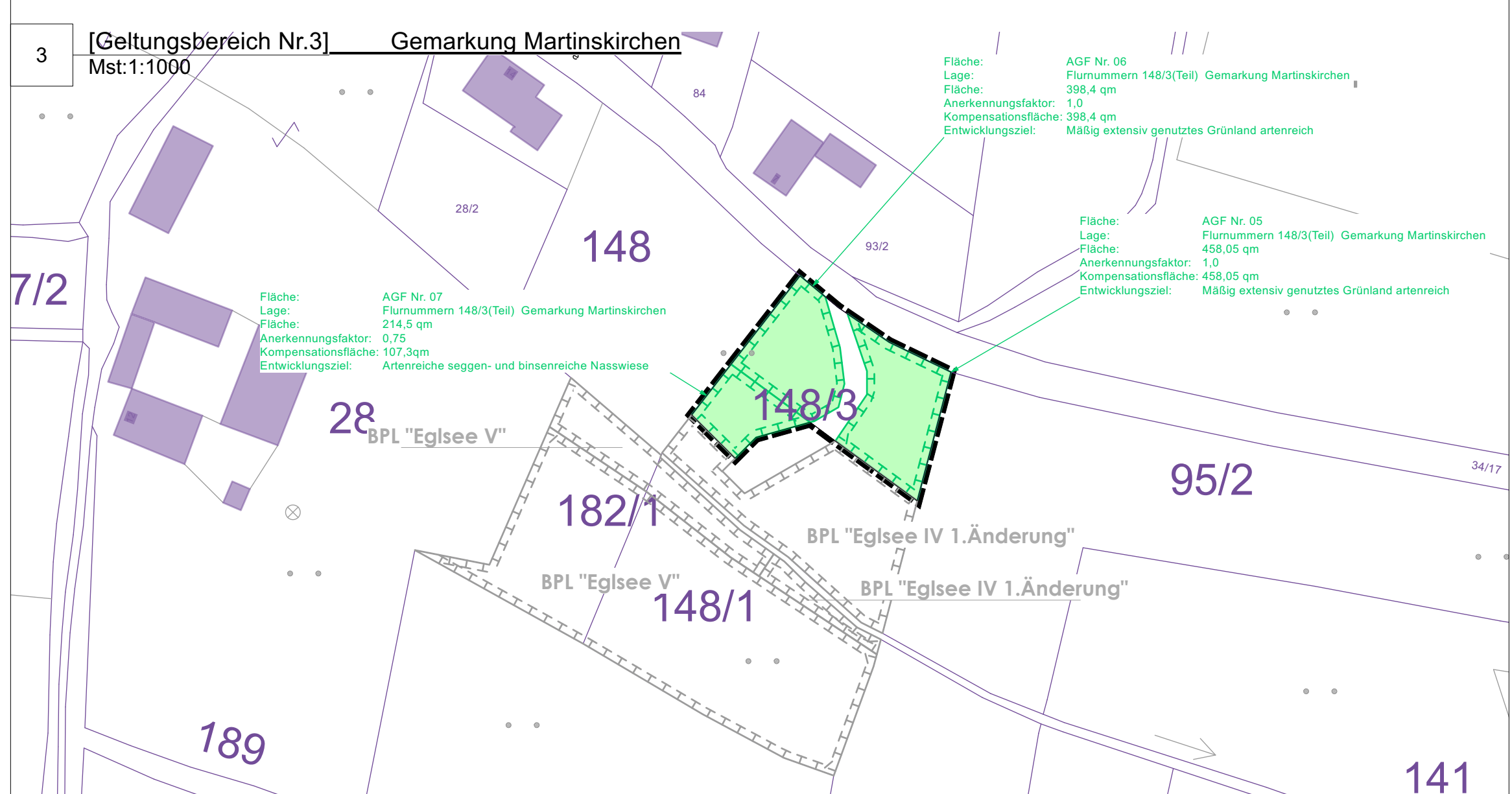
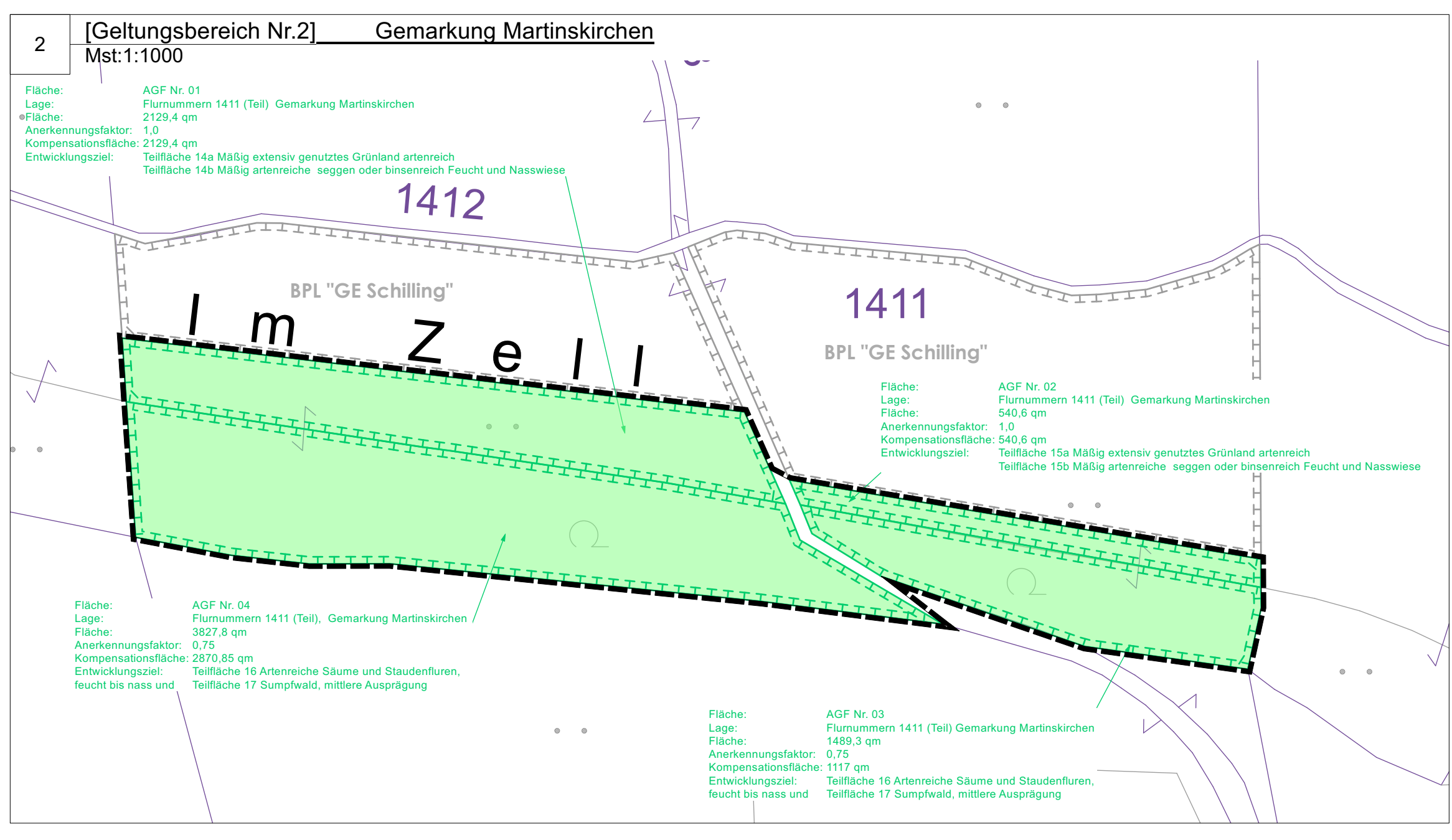
A.13 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

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

Nutzungsstablonen	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR1	Zulässige Grundfläche in qm für Hauptgebäude
GR2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports
ab	Zulässiger Haustyp
E/D	Zulässige Bauweise



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung** WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO
§ 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- M (Mischgebiet) gem. § 6 BauNVO**
Zulässig sind:
§ 4 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 2. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 6. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 7. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 8. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 9. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 10. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 11. BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 12. BauNVO
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Nicht zulässig sind:
§ 6 Abs. 2 Nr. 6. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 8. BauNVO
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Nicht zulässig sind:
§ 6 Abs. 2 Nr. 6. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 8. BauNVO
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Nicht zulässig sind:
§ 6 Abs. 2 Nr. 6. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 8. BauNVO

- 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 der 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. 1/4 der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- der Standgiebel darf aus der traufseitigen Ausseiwand 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
- 7.1.1 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 Dachschneitten sind unzulässig.

- 7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, braun 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:
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 den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 6,0 m 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 einzugraben: 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. **Ordnung 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:**
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angelegten 300 qm Bepflanzungsfläche **Lehne Gebäude und Private Grünfläche** 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.

- 9.3 **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) 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 vom Stammmitelpunkt zulässig.

- 9.6 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 9.7 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

- 9.8 Sogenannte Kies-/Schottergaragen, lose Streuschüttungen oder singmellige Oberflächenfestsetzungen 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.
- 9.9 Mit dem Bauntrag ist für die Ortsrandgrundstücke ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzurichten.
- 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:
Fläche Nr. 1: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1411 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 2129,4qm Anerkennungsfaktor: 1,0 Kompensationsfläche 2129,4 qm
Ziel: Teilfläche 14a Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich Teilfläche 14b Mäßig artenreiche seggen oder binsenreich Feucht und Nasswiese
Fläche Nr. 2: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1411 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 540,6qm Anerkennungsfaktor: 1,0 Kompensationsfläche 540,6 qm
Ziel: Teilfläche 15a Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich Teilfläche 15b Mäßig artenreiche seggen oder binsenreich Feucht und Nasswiese
Fläche Nr. 3: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1411 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 1489,3qm Anerkennungsfaktor: 0,75 Kompensationsfläche 1117 qm
Ziel: Teilfläche 17 Arteneiche Säume und Staudenfuren, feucht bis nass und Sumpfwald, mittlere Ausprägung
Fläche Nr. 4: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1411 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 3727,8qm Anerkennungsfaktor: 0,75 Kompensationsfläche 2807,8qm
Ziel: Teilfläche 16 Arteneiche Säume und Staudenfuren, feucht bis nass und Sumpfwald, mittlere Ausprägung
Fläche Nr. 5: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1483 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 458,05qm Anerkennungsfaktor: 1,0 Kompensationsfläche 458,05qm
Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich
Fläche Nr. 6: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1483 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 398,4qm Anerkennungsfaktor: 1,0 Kompensationsfläche 398,4qm
Ziel: Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich
Fläche Nr. 7: (Okokontofläche)
Lage/Flurnummer(n): 1483 Gemarkung: Martinskirchen
Fläche: 214,7qm Anerkennungsfaktor: 0,75 Kompensationsfläche 161qm
Ziel: Arteneiche seggen- und binsenreiche Nasswiese
10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
11. **Ertschließung/Schutzzone**
11.1 Oberirdische Kabelverschöranke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.
12. **Einfriedigung**
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.
12.3 Auf allen anderen Grundstückswellen sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
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 Regenwasserentlastung mit Rückhaltevolumen von 40cm zwischengespeichert und über den gemeinsindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwasserentwertung wird empfohlen.
13.3 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinem belastigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
13.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schlichwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
13.5 Im Planungsbereich ist keine ausreichende Verankerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisternen) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sichterschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
13.6 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserferstellungsvordnung „TRWIW“ vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unversehrtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Technischen Regeln zur Verickung 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.
13.7 Bei Einreichung eines Bauntragbes beim Markt Wurmansquick ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
13.8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
13.9 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkäden dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.
13.10 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
13.11 Im Baugebiet ist mit Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen und auf die Hochwassererschließung des Bundesbauministeriums verwiesen: <http://www.bmbw.bund.de/PS/275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzbeil“) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen www.elementar-versichern.de
Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- Erschließung** (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
 - Trinkwasserversorgung**
 - Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Wurmansquick anzuschließen.**
 - Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.
- Löschwasserversorgung**
 - Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Marktes Wurmansquick gesichert.
- Abwasserentsorgung**
 - Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wurmansquick – Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.
 - Das Abwasser ist im Trennsystem abzutreten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
 - Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
- Oberflächenwasserbeseitigung**
 - Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinem belastigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
 - Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schlichwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
 - Im Planungsbereich ist keine ausreichende Verankerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, deshalb muss der größte Teil des Niederschlagswassers über Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken (als Regenwasserzisternen) in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sichterschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.
 - Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserferstellungsvordnung „TRWIW“ vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unversehrtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Technischen Regeln zur Verickung 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.
 - Bei Einreichung eines Bauntragbes beim Markt Wurmansquick ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
 - Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.
 - Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkäden dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.
 - Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
 - Im Baugebiet ist mit Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen und auf die Hochwassererschließung des Bundesbauministeriums verwiesen: <http://www.bmbw.bund.de/PS/275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzbeil“) 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 Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

- 2. **Verkehr**
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hergestellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene 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 zu den 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. Erdaushubepompe). Bei Ergebnissen über Z1, 1 oder DK 0 ist die zuständige Altlastforsch-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Altlastforsch-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
- 4.3 Auffälligkeiten: 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.), 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 Archaische Bodensind gem. Art. D. DsChG melfepflichtig.
5.2 Bodendenkmalschutz gem. § 2 Abs. 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 unabwendbar notwendige Mindestmaß beschränken.

- 6. **Grünbereiche und Schutzzone**
Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
 - 6.2 Im Nahebereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tieferwählender Bäume unzulässig.
 - 6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwühlende 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 Schutzzonebereich 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: | Art der Bäume und Sträucher: | Art der Bäume und Sträucher: |
|--|---|---|---|
| 6.5.1 Großkronige Bäume:
Acer campestris
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Kleinkronige Bäume:
Acer campestris
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Sorbus aria | Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Birke
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Eibisch
Mehlbere | Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata
Malus in Arten und Sorten
Pyrus in Arten und Sorten
Prunus in Arten und Sorten
Prunus avium in Arten und Sorten | Reibuche
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde
Apfel
Birne
Zwetschge
Kirsche |
| 6.5.2 Straucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:
Carpinus betulus | | | |