

# Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Nr. 51 „Allersdorf Süd“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

(Teile B & C)



### MARKT SCHIERLING

Erster Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1

84069 Schierling



**Fassung: 27.11.2018**

Verfahren nach § 13b BauGB

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in

- Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Grünflächen.

#### 1.1.1 Im WA sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Bereiche des WA nicht zulässig.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ 0,4**) als Höchstmaß zulässig.

#### 1.2.2 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

##### Vollgeschosse

Im WA sind bei Hauptgebäuden maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

*„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“*

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

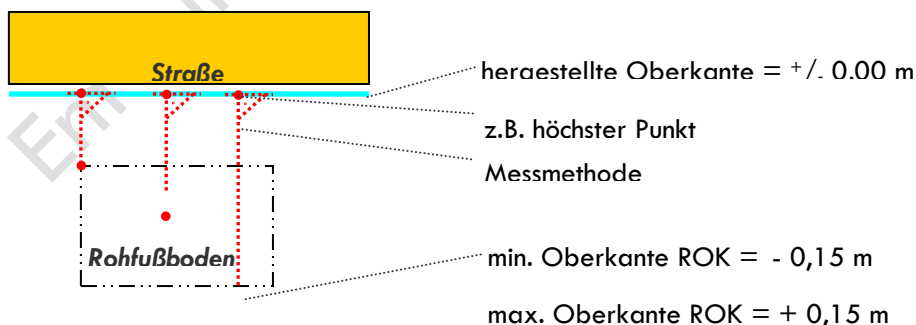
### 1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 und 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

Für die in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen wird folgende maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK m ü. NN Meeresspiegel) für **Hauptgebäude** festgesetzt:

<u>Parzelle 1:</u>	406,0 m ü. NN
<u>Parzelle 2:</u>	402,5 m ü. NN
<u>Parzelle 3:</u>	403,5 m ü. NN
<u>Parzelle 4:</u>	405,0 m ü. NN
<u>Parzelle 5:</u>	403,5 m ü. NN
<u>Parzelle 6:</u>	406,0 m ü. NN
<u>Parzelle 7:</u>	407,5 m ü. NN
<u>Parzelle 8:</u>	410,5 m ü. NN
<u>Parzelle 9:</u>	400,5 m ü. NN

Im **allgemeinen Wohngebiet** beträgt die minimal zulässige Oberkante der Rohfußbodenhöhe (ROK min.) der **Garagen** - 0,15 m, die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) + 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzelle 6 gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind im WA gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 3 m zulässig. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Garagen, Stellplätze sowie Carportanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Öffentliche Fußwege, Fuß- und Radwege festgesetzt.

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

### **1.8.1 Dächer**

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können auch in abweichender Dachform und -neigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung.

### 1.8.2 Dachaufbauten und Querbauten

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und sind auch über der festgesetzten Firsthöhe zulässig.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gaubenform zulässig.

Im WA sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer maximalen additiven Gesamtbreite von  $\frac{1}{3}$  der Hauptgebäuelänge je Dachseite ab einer Dachneigung von  $38^\circ$  zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben einen Mindestabstand von 1,00 m unter dem Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie. Die Oberkante darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

### 1.8.3 Wandhöhen und Firsthöhen

Im Geltungsbereich sind folgende Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude zulässig:

#### Dachneigungen $20^\circ$ - $28^\circ$ (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,20 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 8,90 m festgesetzt.

#### Dachneigungen $38^\circ$ - $44^\circ$ (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,20 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 8,90 m festgesetzt.

Für den Bautyp Split-Level wird die Wandhöhe gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten niedrigeren Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

### 1.8.4 Baukörper

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Länge der oberirdischen Baukörper bei Einzelhäusern 14,0 m, bei Doppelhäusern 16,0 m, davon je Doppelhaushälfte max. 8,0 m. Die Schmalseite der Gebäude darf maximal 0,8 der Länge der Längsseite betragen.

### 1.8.5 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen. Für Lage und Höhe des Firstes ist beim Nachbauenden eine Abweichung von max. 1 m zulässig.

#### **1.8.6 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen**

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

Bei Garagen ist die maximal zulässige Wandhöhe (bei geneigten Dächern) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (bei Flachdächern) mit 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei geneigten Dächern) mit 4,25 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der hergestellten EFOK der Garage und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Auf den Stauraum kann verzichtet werden, sofern bei Garagen eine automatische Toröffnungsanlage verwendet wird.

Der Stauraum vor Garagen darf nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

#### **1.8.7 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze bis maximal 0,5 m zulässig.

Entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstückszufahrt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

#### **1.8.8 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände**

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

#### **1.8.9 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Zaunsockel sind dabei nicht zulässig.

#### **1.8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

## **1.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdrehnten Luftkanälen zulässig.

## **1.10 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.10.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz**

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsfahr ausgeht, mit und- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,1 Liter/Sekunde je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### **1.10.2 Öffentliche Grünflächen**

Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist das Sammeln und Ableiten des von außen zufließendem Niederschlagswasser zulässig.

Die genau Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **1.10.3 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen**

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 450 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen im WA alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

### **1.10.4 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten**

Für Flächen mit Pflanzbindungen sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Obsthochstämme: Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm

Äpfel

Birnen

Zwetschgen

Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Hochstammbäume: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Entwurf i. d. Fassung vom 27.11.2018



Pflanzenliste 3 - Sträucher: Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm  
Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Evonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera nigra	Heckenkirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa agg.	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose und weitere Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### 1.10.5 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung). Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

### 1.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen, für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

## Hinweise (Teil C)

### **Bauanträge / Höhenentwicklung**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

### **Hinzuziehung Statiker**

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

### **Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Schierling in der aktuell gültigen Fassung.

### **Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser**

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadloße Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von privaten Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Es wird auf § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung hingewiesen, in der die Anforderungen an Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser ausgeführt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Niederschlagswassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Regenwasserkanal dosiert.

Die Einstellung sehr kleiner Abflüsse zwischen 0,05 und 1,5 Liter pro Sekunde ist möglich und erlaubt so die Rückhaltung und hydraulisch kontrollierte Ableitung von Regenwasser direkt auf dem angeschlossenen Grundstück. Das Gesamtvolumen der Zisterne kann somit in einen priva-

ten Anteil zur Regenwassernutzung und einen Anteil zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Interesse unterteilt werden.

Erst bei Vollfüllung dieser RW-Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten. Die Angabe zur Mindestgröße des Nutzvolumen erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanung.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

### **Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

### **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

### **Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### **Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (u.a. durch Schattenwurf, Laubfall, Wurzeln etc.).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Entwurf i. d. Fassung vom 27.11.2018