

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET – VIOLAUER WEG“

gem. § 13b BauGB

SATZUNG

Fassung vom 08.11.2018

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET – VIOLAUER WEG“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet – Violauer Weg“ der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 08.11.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung (A), den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) und Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 08.11.2018.
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 08.11.2018.

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 08.11.2018.

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

B PLANZEICHEN (B1 und B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung als WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig.

GRZ max. 0,4

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

WA 1:

- | | |
|---------------------------|------------|
| ▪ Vollgeschosse: | II |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 6,5 m |
| ▪ Gesamthöhe: | max. 9,5 m |

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

WA 2:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| ▪ Geschosse: | III (II+D) |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig): | max. 6,5 m |
| ▪ Gesamthöhe: | max. 11,5 m |

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III (II+D) muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

Staffelgeschoss:

Bei Gebäuden, bei denen das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, muss das Staffelgeschoss mind. an einer Gebäudeseite um mind. 1,5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal + 0,4 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).

Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss nicht als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wand- (WH) bzw. Gesamthöhe (GH) die Oberkante Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschosses und für die Gesamthöhe der Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zu der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Im WA 1 gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung). Im WA 2 werden die Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf eine Tiefe von 0,5 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1** Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 4.2** Im WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.
- 4.3** Im WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen und je Doppelhaus höchstens vier Wohnungen (d.h. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen) zulässig.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

- 5.1** Im WA 1 sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohnung mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2** Im WA 2 sind bei Einzel- (Einfamilienhaus) und Doppelhäusern je Wohnung mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Bei Einzelhäusern (Mehrfamilienhaus) mit max. 6 Wohnungen sind je Wohnung
- mit einer Größe von bis zu 60 m² mind. 1 Stellplatz,
 - mit einer Größe von mehr als 60 m² und weniger als 90 m² mind. 1,5 Stellplätze und
 - mit einer Größe von mehr als 90 m² mind. 2 Stellplätze bereitzustellen.
- 5.3** Garagen und Carports müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- 5.4** PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 6.1 Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudetiefe und -breite baugleich auszuführen und mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften hat in derselben Farbgebung zu erfolgen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.
- 6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**
Grelle und leuchtende Farben (die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen.

6.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Walm-, Zeltdächer) bis max. 45° und Flachdächer bis max. 5°.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines max. 0,2 m hohen Sockels) über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

6.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

7.1 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Lichtgraben zur Belichtung einzelner Kellerräume sind zugelassen.

7.2 Böschungen dürfen zum Straßenraum und zum Ortsrand hin nicht steiler sein als 1:3. Böschungen an den Gebäuden sind bis max. OK FFB EG zulässig.

7.3 Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und dürfen nicht zum Straßenraum oder zur freien Landschaft errichtet werden.

7.4 Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis zur OK FFB EG zulässig.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) zu entnehmen. Nadelgehölze sind, mit Ausnahme von Tannen, nicht zugelassen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind grundsätzlich möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

8.2 Private Grundstücksflächen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gem. Pflanzliste (Pkt. E1) zu pflanzen.

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind hierauf anrechenbar; diese sind als Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste (Pkt. E 1; Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche) herzustellen.

Die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume im Bereich der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind hierauf anrechenbar.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf den privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung), die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gem. Planzeichnung und gem. Pflanzliste (Pkt. E 1; Bäume auf Baugrundstück) zu pflanzen. Die festgesetzten Laubbäume haben zu den westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.Nr. 159 und Fl.Nr. 160) einen Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten

Zudem sind Sträucher gem. Pflanzliste (Pkt. E 1) in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss mind. 60% der Lauflänge der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die verbleibenden bodenoffenen Flächen sind als Rasenflächen herzustellen.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist über die gesamte Breite als flacher Abflussdamm auszubilden. In Mitten der Fläche muss der Abflussdamm eine Höhe von 30 cm oberhalb OK Gelände erreichen. Der Abflussdamm ist in seinem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

Hinweis:

Die Baumpflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges sind so zu pflegen, dass sie keinen negativen Einfluss auf die Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Anwandweges haben (Durchführung einer regelmäßigen Pflege und Entfernung von Totholz und Zuschnitt).

9 SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

- 9.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Altenmünster (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.
- 9.2 Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 9.3 Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.

10 INKRAFTTRETEN

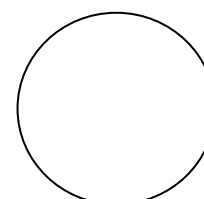
Der Bebauungsplan „Wohngebiet – Violauer Weg“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Altenmünster, den

.....

Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzenarten, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

* *Bäume und Sträucher, die bevorzugt für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten geeignet sind*

Bäume der II. Ordnung

Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Bäume auf Baugrundstück:

Mindestgröße: Hochstamm, StU 10/12

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana* * (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus** (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Cornus mas* (Kornelkirsch)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* * (Holunder)
- *Viburnum opulus* * (Gewöhnlicher Schneeball)

E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks,

sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Versiegelung

Die Versiegelung von öffentlichen und privaten Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

E 4 Niederschlagswasserversickerung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulde) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

E 5 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung des Plangebietes kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem Starkregenereignis schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

E 6 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

E 7 Altlasten / Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E 8 Immissionen (Landwirtschaft)

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Solange die südlich an den Bebauungsplan angrenzende Fl.Nr. 160 nicht überplant ist, grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche direkt an das Wohngebiet an. Solange die landwirtschaftlich genutzt wird ist auch die Düngung der Fläche bis zur Grundstücksgrenze zulässig ist.

E 9 Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

E 10 Immissionen (Verkehr)

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen, die von der St 2027 ausgehen, können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.