

GEMEINDE ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„Violau West“

SATZUNG

Fassung vom 11.05.2017

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 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 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Violau West“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Violau West“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2017, der aus der Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000 – A1) und dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1: 2.000 – A2), den Festsetzungen durch Planzeichen (B), den Verfahrensvermerken (C) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) besteht.

A PLANZEICHNUNG

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

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES MD GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB (SOG. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

In dem Teilräumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt ist, wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt; im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Für alle Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 10.3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind 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.

Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf mind. 80% der Lauflänge der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Ortsrandeingrünung) ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. 10.3) zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind in unmittelbarer Angrenzung zur Wohnbaufläche vorzunehmen.

Die private Grünfläche ist über die gesamte Breite von 4,0 m als flache Abflussmulde auszubilden. In Mitten der Grünfläche soll die Abflussmulde eine Tiefe von 30 cm unterhalb OK Gelände erreichen. Die private Grünfläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Abflussmulde ist in ihrem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES WA GEM. § 30 ABS.1 BAUGB (SOG. QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

WA: GRZ max. 0,3

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:

- Vollgeschosse: II (I+D)
- Wandhöhe (traufseitig): max. 4,5 m
- Gesamthöhe: max. 9,5 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II (I+D) muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

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 maximal zulässige OK FFB EG (in m ü. NN) sowie die hiervon zulässigen Abweichungen (in m) werden in der nachfolgenden Tabelle grundstücksbezogen festgesetzt.

Grundstück Nr.	m ü. NN	Max. Abweichung	Grundstück Nr.	m ü. NN	Max. Abweichung
Nr. 1	463,50	+/- 0,3 m	Nr. 4	460,00	+/- 0,5 m
Nr. 2	463,00	+ 0,6 m	Nr. 5	458,80	+/- 0,3 m
Nr. 3	461,50	+/- 0,5 m			

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.

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. Die zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche ist jeweils die, von der aus die Haupteinschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
- 3.3** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1** Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2** Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

5.2 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.

5.3 Dächer, Dachaufbauten

Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Zeltdächer) von 10° - 45°. Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge 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).

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,2 m (einschl. eines Sockels) über OK Fahrbahn der jeweiligen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendrahtefriedungen muss ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

5.5 Versorgungsanlagen

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

6 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

6.1 Je Wohnung sind mind. zwei Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage darf als Nachweis der erforderlichen Stellplätze herangezogen werden.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

7.2 Stützmauern, die eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten dürfen sind ausschließlich entlang der Grundstücksgrenzen im Vorbereich der Garage zulässig.

8 VERKEHR

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (siehe Planzeichnung; Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die St.-Michael-Straße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

9.1 Unbelastetes Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, ist das unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück durch Zisternen o.ä. zurückzuhalten, zwischen zu speichern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser darf nicht dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

9.2 Wild abfließendes Niederschlagswasser

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem Starkregenereignis schadlos abgeführt werden kann.

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind 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.

Hinweis:

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

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Versiegelung

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

10.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Für alle Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 9.3) zu entnehmen. Nadelgehölze sind 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.

Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Auf mind. 80% der Lauflänge der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Ortsrandeingrünung) ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste (Pkt. 10.3) zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher muss 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind in unmittelbarer Angrenzung zur Wohnbaufläche vorzunehmen.

Die privaten Grünflächen im Norden und im Westen (Grundstücke 1 bis 5) sind über die gesamte Breite von 4,0 m als flache Abflussmulde auszubilden. In Mitten der Grünfläche soll die Abflussmulde eine Tiefe von 30 cm unterhalb OK Gelände erreichen. Die private Grünfläche ist naturnah mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für wechselfeuchte Standorte herzustellen. Die Abflussmulde ist in ihrem hergestellten Zustand zu erhalten und grünordnerisch ordnungsgemäß zu pflegen.

Private Grundstücksflächen

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) als Hoch- oder Halbstamm gem. Pflanzliste (Pkt. 10.3) zu pflanzen.

In den privaten Gartenflächen ist die Pflanzung von Koniferen und geschnittenen Hecken im Bereich des öffentlichen Straßenraumes unzulässig.

10.3 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

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

Bäume der II. Ordnung

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

Verpflanzte Sträucher: Höhe 60 -100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

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

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

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch weitere heimische Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzenqualitäten verwendet werden.

11 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Violau West“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 1.619 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 531; Gemarkung Altenmünster, Gemeinde Altenmünster) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Es sind folgende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Uferabsenkung außerhalb des Wurzelbereichs der vorhandenen Gehölze maximal bis über Mittelwasserniveau zur Förderung einer eigendynamischen Entwicklung und Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen,
- Herstellung von Rohboden- und Feuchtwiesenflächen mit flachen Mulden und Senken,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr für die Mager- und Feuchtwiesenflächen nach der Samenreife je nach Wüchsigkeit des Standortes,
- Freihaltung von unerwünschten Ablagerungen und Freizeitnutzungen.

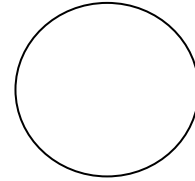
Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Violau West“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Altenmünster, den __.__.____

.....
Bernhard Walter
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 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 2 Versiegelung

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

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Regenwasserkanal:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter (Hinterbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Niederschlagswasserversickerung:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beach- ten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzu- führen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehör- de einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vor- liegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsemp- fehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Was- serwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Ver- sickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser:

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisa- tion zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Um- gang nicht ausgeschlossen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nut- zungen stattfinden.

E 4 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alt- ablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Land- ratsamt 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 zusätzli- chen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher vor- sorglich empfohlen Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E 5 Landwirtschaftliche Immissionen

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.

E 6 Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in 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.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

E 7 Naturschutz

Die Beleuchtung sollte insektenfreundlich sein und möglichst wenig zur Lichtverschmutzung beitragen (z.B. durch Verwendung von Natriumdampflampen)