



STADT WÖRTH A. D. DONAU

Landkreis Regensburg Regierungsbezirk Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN „OBERRACHDORF-AHORNSTRASSE“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
IN DER FASSUNG VOM 13.12.2013



HOLLENDER
ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO

93073 Neutraubling | Neugablonzer Straße 3

Telefon: 09401 - 52 76 222

Telefax: 09401 - 52 76 225

E-Mail: info@hollender-ingenieure.de

BEBAUUNGSPLAN „OBERACHDORF-AHORNSTRASSE“

INHALT

1.	GELTUNGSBEREICH	4
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19/20 Bau NVO)	4
2.2.2	Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)	4
2.2.3	Bauweise, Abstandsflächen	5
2.2.4	Anzahl der Wohneinheiten	5
2.2.5	Zulässige Vollgeschosse	5
2.2.6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
2.2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	7
2.2.8	Hofentwässerung / Niederschlagswasser	7
2.3	Gestaltung – örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO	8
2.3.1	Dächer	8
2.3.2	Wandhöhen	9
2.3.3	Fassaden	9
2.3.4	Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände	9
2.3.5	Anbauten	9
2.3.6	Garagen, Stellplätze	10
2.3.7	Einfriedungen	10
2.4	Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen	11
2.5	Schallschutz	11
3.	GRÜNORDNUNGSPLAN	12
3.1	Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz	12
3.2	Grünflächenanteil / Baumanteil	12
3.3	Pflanzgebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen	13
3.4	Öffentliche Grünflächen	13
3.5	Private Freiflächen	13
3.6	Ausgleichsflächen	13

4.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR STÄDTEBAULICHEN PLANUNG	14
4.1	Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter	14
4.2	Grund-, Schichten- und Hangwasser	14
4.3	Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser	15
4.4	Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen	15
4.5	Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung	16
4.6	Erschließung	16
4.7	Nichtanfahrbarkeit von Parzellen für Müllentsorgung	16
4.8	Bodenschutz, Archäologische Bodenfunde	17
4.9	Brandschutz	17
4.10	Oberirdische Versorgungsleitungen	18

BEBAUUNGSPLAN „OBERACHDORF-AHORNSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan und den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird als Wohnbaugebiet „WA“ im Sinne der § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Im Wohnbaugebiet sind nur die entsprechenden Nutzungen nach BauNVO zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19/20 Bau NVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig.

Wohnbaugebiet WA

GRZ max. 0,40 Gültig für alle Parzellen

GFZ max. 0,6 Gültig für alle Parzellen

2.2.2 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Es werden keine Baulinien festgelegt. Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

2.2.3 Bauweise, Abstandsflächen

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der BayBO, Abs. 1-6 und 9.

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es ist bei **TypB (Bungalow)** maximal eine Wohneinheit je Einzelgebäude zulässig.
Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.

Es ist bei **Typ1 (E+D)** maximal eine Wohneinheit je Einzelgebäude zulässig.
Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.

Bei **Typ 2 (E+1)** sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.
Einliegerwohnungen sind für diesen Bautyp zulässig.

2.2.5 Zulässige Vollgeschosse

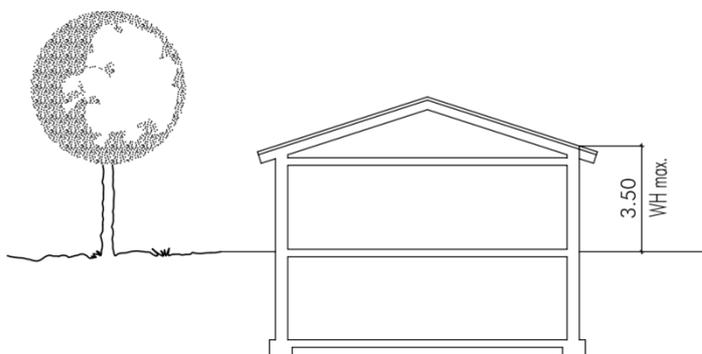
Im Baugebiet sind max. zwei Vollgeschosse bei Wohngebäuden zulässig.
Es gelten die Regelungen der BayBO.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Typ B (Bungalow)

Maximal ein Vollgeschoss, wobei das Erdgeschoss E als Vollgeschoss ausgebildet ist und der Dachraum mit Walmdach, Dachneigung 17° - 38°, ausgebildet ist.

Dieser Bautyp ist für die Parzellen 4 bis 9 genehmigungsfähig.

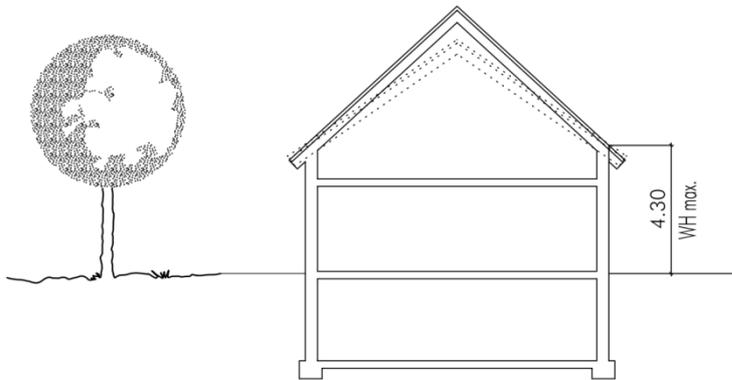


Typ B (Bungalow)

Wandhöhe max. 3.50m
Dachneigung 17° - 38°

Typ 1 - E + D

Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das Erdgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet ist und das Dachgeschoss mit stark geneigtem Dach, Dachneigung $35^\circ - 43^\circ$, als Vollgeschoss ausgebildet sein kann.

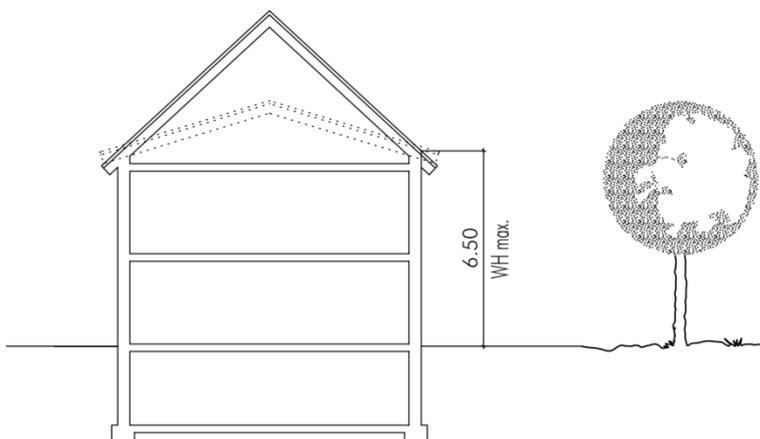


Typ 1 E + D

Wandhöhe max. 4,30m
Dachneigung $35 - 43^\circ$

Typ 2 - E + 1

Maximal zwei Vollgeschosse, wobei das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss als Vollgeschosse ausgebildet sind, Dachneigung $17^\circ - 43^\circ$.



Typ 2 E + 1

Wandhöhe max. 6,50m
Dachneigung $17 - 43^\circ$

2.2.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO als Holzlegten oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 20 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 3,00 m je Parzelle.

2.2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Alle Hauptgebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschoßfußbodenoberkante die nachfolgend festgesetzte Bezugshöhe nicht überschreitet.

Parzellen 7, 8, 9	+ 0,20m
Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6	+ 0,20m

Bezugshöhe für die Hauptgebäude der Parzellen Nr. 7, 8 und 9 ist die Straßenoberkante Ahornstraße im Bereich der straßenzugewandten Hausseite.

Bei den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 ist die Bezugshöhe die Straßenoberkante im Bereich der straßenzugewandten Hausseite zum neuen Wohnweg.

2.2.8 Hof- und Wohnwegentwässerung / Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Wohnweges erfolgt in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse über Sickerschächte oder Rigolen unterhalb der Straße.

Hofflächen inkl. Zufahrten und Stauräume dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder den Wohnweg entwässert werden.

Niederschlags- und Drainagewasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind zur Versickerung auf dem Baugrundstück zu bringen.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wird die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

2.3 Gestaltung – örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

2.3.1 Dächer

Für Typ B (Bungalow) ist eine Dachneigung von 17° - 38° festgelegt.

Für Bautyp 1 und 2 sind nur Satteldächer, für den Typ Bungalow Walmdächer zulässig.

Für Typ 1 (E+D) ist eine Dachneigung von 35°-43°, für Typ 2 (E+1) eine Dachneigung von 17°-43° festgelegt.

Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen, zusätzlich sind für Nebengebäude und Garagen auch Flachdächer erlaubt, diese sind zu begrünen.

Firstrichtung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen für die Parzellen 1-3 sind bindend parallel zur Straße anzuordnen, ansonsten (Parzellen 4-9) wahlweise möglich. Der First ist mittig und parallel zur Baukörperlängsseite anzuordnen.

Dachaufbauten sind gem. Art. 63Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50m betragen.

Dachgauben:

Dachgauben sind zulässig.

Sie sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1,0m² auszubilden.

Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1,0m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dacheinschnitte wie z.B. Loggien u.ä. sind unzulässig.

Der höchste Punkt der Gaube muss mind. 1,0m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Zwerch-/Standgiebel:

Zwerch- und Standgiebel sind ebenfalls zulässig und mit max. 1/3 der Länge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,50m zur Hauskante auszubilden. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Dachdeckung:

Die Dachdeckung hat durch kleinteilige, ziegelrote, graue oder anthrazit-farbene Dachelemente aus Ziegel oder Betonsteinen zu erfolgen. Dachüberstände sind im Ortgang von 0,00m bis 0,30m und im Traufbereich von 0,0m bis 0,60m zulässig.

Die Dachdeckung ist sowohl bei Dachgauben, als auch bei Zwerch- und Standgiebel der Deckung des Hauptdaches anzupassen.

Bei Grenzbauten hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachneigung und Dachüberstände einem bereits bestehenden Gebäude anzugleichen.

Nutzung der Sonnenenergie:

Kollektoren oder Solarzellenplatten sind knapp über oder in der Dachfläche, jedoch nur neigungsparell zulässig und sollten sich der Dachfläche unterordnen.

In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

2.3.2 Wandhöhen

Die Wandhöhe wird gemessen von Schnittpunkt Traufwand mit Geländeoberkante des fertigen Geländes bis Schnittpunkt Traufwand mit Oberfläche Dachhaut.

Die zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen zu den jeweiligen Teilflächen festgesetzt. In den Bauanträgen sind das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

2.3.3 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

2.3.4 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

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

2.3.5 Anbauten

An- und Vorbauten wie Balkone, Wintergärten etc... sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und –gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper weniger als 1/3 der Hauslänge aufweist.

Die Gestaltung der Fassaden hat in Verkleidung, Putzart und Farbanstrich denen der Hauptfassade zu entsprechen.

Im Bereich von Anbauten sind flach geneigte Dächer, Flachdächer sowie andere Deckungsmaterialien als bei den Hauptdächern zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2.3.6 Garagen, Stellplätze

Garagen müssen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Sie sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Flächen zulässig.

Die Wandhöhe von Garagen darf 3,00m nicht überschreiten.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen.

Der Zweitbauende hat sich den Vorgaben des Erstbauenden anzupassen.

Garagen können als Einzel- und Doppelgaragen und als Carports ausgeführt werden.

In der Dachfläche der Garagen sind keine Aufbauten / Gauben zulässig.

Dachflächen von Garagen mit Flachdachausbildung sind zu begrünen.

Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Die Oberflächenentwässerung hierfür erfolgt innerhalb des Privatgrundstücks.

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand soll ein nicht eingefriedeter Stauraum von mind. 5,00m freigehalten werden. Diese Fläche wird nicht als Kfz-Stellplatz angerechnet.

Stellplätze sind wie folgt bereitzustellen:

- | | |
|---|-------|
| - bis 60m ² Wohnfläche: | 1 STP |
| - zwischen 60m ² und 200m ² Wohnfläche: | 2 STP |
| - über 200m ² Wohnfläche: | 3 STP |

2.3.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Festsetzungen:

Als Einfriedungen sind an den Außenrändern des Baugebiets im südlichen und westlichen Geltungsbereich nur lebende Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen, Drahtzäune oder Holzzäune zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Zaunsockel mit einer Höhe von mehr als 15cm dürfen in diesen Bereichen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinter liegenden Geländes notwendig sind. Betonsäulen sind an Drahtzäunen unzulässig.

Zäune dürfen an der Straßenfront eine Gesamthöhe von 1,30m, gemessen von der Geländehöhe am Straßenrand, nicht überschreiten.

2.4 Bodenschutz, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die natürliche Geländeoberfläche ist aufzunehmen. Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Für die Parzellen 3 und 6 sind Auffüllungen bis zum Straßenniveau des Wohnwegs und für die Parzellen 7 bis 9 bis zum Straßenniveau Ahornstraße gestattet.

2.5 Schallschutz

Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm von BAB A3 und Birkenstraße beeinträchtigt.

Beim baulichen Schallschutz sind die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Fenster zu Wohn- und Schlafräumen sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R'_w \geq 35$ dB auszuführen.

Sofern das Dachgeschoss als Wohn- bzw. Schlafräum genutzt wird, gilt für das Dach ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w \geq 35$ dB.

3. GRÜNORDNUNGSPLAN

3.1 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

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

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

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

3.2 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 350m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.3 Pflanzgebotslisten der zulässigen Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grünflächen:

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20cm Stammumfang, bei privaten Flächen mind. 12/14cm

Sträucher:

mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Für das im Bebauungsplan befindliche Gebiet sind keine öffentlichen Grünflächen gesondert ausgewiesen.

3.5 Private Freiflächen

Für private Freiflächen innerhalb des Bebauungsplans gelten keine gesonderten Auflagen hinsichtlich dem Erhalt oder der Neupflanzung von freiwachsenden Hecken o. ä.

3.6 Ausgleichsflächen

Bei Bebauungsplänen für Innenentwicklung im vereinfachten (§ 13 BauGB) bzw. beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren wird von Ausgleichsflächen abgesehen.

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Für die Gründung von baulichen Anlagen wird die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Auch zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wird die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

4.2 Grund-, Schichten- und Hangwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichten- und Grundwasser zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannern empfohlen.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchteschäden sind erforderlich.

Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen. 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.

4.3 Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Entlastung der Trinkwasserversorgung zu verwenden.

Bei Brauchwassernutzung muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

Näheres regelt die Entwässerungssatzung der Stadt Würth.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten!).

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzelle angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen.

Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

Bei Grundstücken, die unter Straßenniveau liegen, ist nicht gewährleistet, dass der Keller mittels Freispigelleitung entwässert werden kann. Bei Bedarf ist hier ggf. eine Hebeanlage zu installieren.

4.4 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 die Stadt Würth 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.

4.5 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Hofstellen im bestehenden Ort werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. 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.
- Lagerung und Aufbereitung von Ernteerzeugnissen.

4.6 Erschließung

Die Parzellen 1 – 6 des Baugebiets werden über einen neu zu errichtenden, privaten Wohnweg erschlossen. Der Wohnweg ist für Fußgängerverkehr und beschränkt für den Kraftfahrzeugverkehr durch Anlieger vorgesehen.

Die Parzellen 7 – 9 des Baugebiets werden über die Ahornstraße erschlossen.

4.7 Nichtanfahrbarkeit von Parzellen für Müllentsorgung

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelung müssen Sackgassen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit haben.

Die örtlichen Gegebenheiten erlauben den hierfür erforderlichen Minstdurchmesser für ein übliches dreiachsiges Müllfahrzeug von 18m nicht.

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 am neuen Wohnweg können daher von den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden.

Mülltonnen und dergleichen sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle "M" innerhalb der öffentlichen Straßen bereit zu stellen.

4.8 Bodenschutz, Archäologische Bodenfunde

Grundsätzlich gelten die Erhaltung und der Schutz des Mutterbodens vor Vergeudung oder Vernichtung nach §202 BauGB. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird an dieser Stelle auf DIN 18915 und DIN 19731 verwiesen.

Das Aufschütten von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des §12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

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

Sollten in diesem Baugebiet auf archäologische Bodenfunde gestoßen werden, so ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege BLfD, Außenstelle Regensburg, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg, Tel (0941) 5 31 53 oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regensburg Tel. 0941 / 40090 - entsprechend Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalpflegegesetzes - zu benachrichtigen.

Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Maßnahmenträgers notwendig. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

4.9 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 wird daher empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Ausreichende Löschwasserversorgung:

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 von 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 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Abstände der Hydranten liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m und sollten nicht überschritten werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

4.10 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Sämtliche Kabelverlegungen haben daher nach Möglichkeit unterirdisch zu erfolgen.

Es wird jedoch auf die Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien verwiesen (geregelt in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG).

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabel erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Planverfasser: HOLLENDER ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO
Neugablonzer Str. 3
93073 Neutraubling

Neutraubling, den

.....
(Stempel / Unterschrift)

Ausgefertigt:

Stadt Wörth a. d. Donau
Vertreten durch
Bürgermeister Rothfischer
Rathausplatz 1
93086 Wörth a. d. Donau

Wörth a. d. Donau, den

.....
(Stempel / Unterschrift)