

Gemeinde Bodenwöhr

Bebauungsplan „Wohngebiet am Bahnhof“ 1. Qualifizierte Änderung

Planfassung
29.01.2020



Plangeber

Gemeinde Bodenwöhr
vertreten durch
1. Bürgermeister, Georg Hoffmann

Schwandorfer Str. 20
92439 Bodenwöhr
Tel. 09434 9402-0

Verfasser
Bebauungsplan

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH

Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg v. Wald
Tel. 09672 9214-0
Fax 09672 9214-29

Verfasser
Schalltechnische Untersuchung

Ingenieurbüro Kottermair GmbH

Gewerbepark 4
85250 Altomünster
Tel. 08254 99466 21
Fax 08254 99466 99

Gemeinde Bodenwöhr

Bebauungsplan „Wohngebiet am Bahnhof“ 1. Qualifizierte Änderung

**Planfassung
29.01.2020**

Inhalt

- A) **Satzung**
- B) **Hinweise zur Satzung**
- C) **Begründung**
- D) **Bebauungsplan**
- E) **Schallschutz**

Bebauungsplan
der Gemeinde Bodenwöhr
1. Qualifizierte Änderung
„Wohngebiet am Bahnhof“

Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung	3
3	Geltungsbereich.....	4
4	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4
5	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4
6	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	5
8	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	5
9	Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 3 BauGB.....	5
11	Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB.....	6
12	Werbeanlagen.....	7
13	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	7
14	Einfriedungen	7
15	Grünordnung	8
1.	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen.....	8
1.1	Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens, Gewässerschutz.....	8
1.2	Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	8
1.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen.....	9
1.4	Grünflächenanteil / Baumanteil	9
2.	Besondere grünordnerische Festsetzungen	9
2.1	Allgemeines	9
2.2	Pflanzbindungen und Pflanzflächen	9
16	Entwässerung.....	11
17	Schallschutz.....	11
	Hinweise zur Satzung	13

1 Rechtsgrundlage

Die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Bahnhof“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuches (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019

als Satzung aufgestellt.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bodenwöhr, 07.01.2020.....

Gemeinde Bodenwöhr



Georg Hoffmann
1. Bürgermeister



2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und zugehöriger Planzeichnung vom 29.01.2020.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 31.07.2019 in der Fassung vom 29.01.2020 dargestellt. Für die Bestandsgebäude im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan vom 20.10.1994

4 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörigen Bebauungsplan).

5 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Quartier B sind je Gebäude bzw. eigenständigen Gebäudeteil (Doppelhaushälfte, Reihenhausabteil) maximal zwei Wohneinheiten (soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist) zulässig. Mehrfamilienhäuser sind im Quartier B nicht erlaubt.

Im Quartier A sind Mehrfamilienhäuser erlaubt. Hier werden keine maximalen Wohneinheiten festgesetzt.

6 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Je Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

- (2) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

9 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 3 BauGB

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab RFOK EG bis zur Attikahöhe.
- (4) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0.50 m über der zugehörigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte der Zufahrtsseite festgelegt.
- (5) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude im Quartier A mit E+III eine maximale Wandhöhe vom 13,00 m bzw. 15,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte)

Im Quartier B gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I bzw. E+II beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
Für Nebengebäude und Garagen (auch Grenzgaragen) gilt eine maximale mittlere Wandhöhe von 3,00 m nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

- (6) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermassen.
In Verbindung mit Geländeauftrag bzw. Geländeabtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit je max. 0,70 m über vorhandenen Gelände zulässig, jedoch höchstens bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss).

10 Auffüllungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von mind. 0,60 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten, davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen. Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

11 Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB

Freileitungen sind unzulässig.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig.

Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

13 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Zulässige Dächer-, Dachneigungen und Dachformen sind auf zugehörigem Bebauungsplan dargestellt. (siehe Planzeichnung Punkt 4 Festsetzung von Regelquerschnitten)

Die Ausführung von Flachdächern bei Garagen ist generell, auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

Die Grundstückszufahrten auf öffentlichen Grund sollen mit sickerfähigen Betonpflaster ausgeführt werden.

Die Parkflächen sollen mit Rasenfugenpflaster ausgeführt werden.

14 Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,00 m.
- (2) Einfriedungen aus einer Hecke sind zulässig. Eine Höhe wird für Hecken nicht festgesetzt. Auf das AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) Art. 47 wird hingewiesen.
- (3) Nicht blickdichte Zäune sind zulässig, nicht zulässig sind gemauerte Einfriedungen.
- (4) Sofern zwischen den Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune möglich. Auf eine ausreichende Eingrünung sollte geachtet werden.
- (5) Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).
- (6) Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel über 5 cm Höhe ausgeschlossen.

- (7) Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten.
- (8) Entlang der nordöstlichen Seite der Trafostation bei Parzelle 10 dürfen keine Einfriedungen hergestellt werden. Vor der Trafostation ist ein Bereich von 2,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, um den Zugang zur Trafostation jederzeit zu ermöglichen.

15 Grünordnung

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens, Gewässerschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungsmaßnahmen 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 nach zu pflanzen.

2.2 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

2.2.1 Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Straßenbereich

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen.

2.2.2 Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

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

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- Obsthochstämme ab 8 cm
- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

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

16 Entwässerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Mischkanalisation vorgesehen.

In den Mischwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken und eventuelles Drainagewasser muss in Revisionsschächten, die als Versickerungszisternen ausgebildet werden, zurückgehalten werden. Es darf nur ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal hergestellt werden.

Eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

Der Abfluss zur bestehenden Mischwasserkanalisation in die Bahnhofstraße erfolgt mit einer Rohrdrossel DN 150. Ein zusätzlicher konstruktiver Stauraumkanal mit $V = 40 \text{ m}^3$ wird vorher angeordnet.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ungesammelt breitflächig über Grünflächen und Sickerflächen versickert. Es werden lediglich Notabläufe in Form einer Entwässerungsrinne entlang der Grundstücksgrenzen mit Anschluss an den Mischwasserkanal vorgesehen.

17 Schallschutz

- Grundrissorientierung:
Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 der schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 23.08.2019 - 6659.1/2019-FB dargestellt.

- **Passive Schallschutzmaßnahmen:**
Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- **Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):**
Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren sind zwingend Schallschutznachweise nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ bei den Gebäuden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erstellen. Diese müssen rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.
Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 23.08.2019 - 6659.1/2019-FB dargestellt.

Hinweise zur Satzung

1. Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, dieses kann bei der Gemeinde eingesehen bzw. angefordert werden. Sollte dies den einzelnen Bauwerber nicht ausreichen, so ist auf eigene Kosten ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Grund- und Schichtenwasser wurde im Zuge der Baugrunderkundung in einer Tiefe von 2,80 m erbohrt.

Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

3. Zum Schutz des Oberbodens:

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine maximale Höhe von 2m für Oberbodenmieten und maximal 4m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Wir bitten die Planungsunterlagen BBP, um die Vorgaben des Bodenschutzes entsprechend zu ergänzen.

4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ggf. werden Schutzmaßnahmen erforderlich.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

7. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8. Hinweise zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bay. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schwandorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

10. Abfallentsorgung

Am Ende der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen 16,17 und 19 müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen. Der Winterdienst in der Stichstraße ist durch die Gemeinde nur eingeschränkt möglich.

11. Vor Erschließungsbeginn sind die Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu untersuchen.

12. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Bodenwöhr, Schwandorfer Str. 20, 92439 Bodenwöhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.