

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche
- Flächen besonderer Zweckbestimmung (hier Gehweg und Parkplätze)
- festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- P** Parkplatz
- Lärmschutzwand
- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: o = offene Bauweise
- 3 = max. zulässige GRZ
- 4 = max. zulässige GFZ
- 5 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach
- FD = Flachdach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
- 6 = Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (öffentlich)
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck mit Schenkellänge
- Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Löschwasser (Zisterne)
- Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität

REGELQUERSCHNITT M = 1 : 250

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!

Parzellen ① bis ⑩

Dachneigung: 0° - 32°

Beispielparzelle ⑫ und ⑨

VERFAHRENSVERMERK:

- Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 17.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weideweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2014 hat in der Zeit vom 17.11.2014 bis 23.12.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2014 hat in der Zeit vom 07.11.2014 bis 31.12.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2018 bis 20.03.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 20.03.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2018 den Bebauungsplan "Weideweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2018 als Satzung beschlossen.

Waffenbrunn, den 14.12.19



Roland Saurer, 1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan "Weideweg" in der Fassung vom 14.05.18 wurde am 29.05.19 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den 29.05.19



Roland Saurer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Weideweg"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Waffenbrunn den Bebauungsplan i. d. F. vom 14.05.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 14.05.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 14.05.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 14.05.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 14.05.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Waffenbrunn, den 29.05.2019



Roland Saurer, 1. Bürgermeister

09.05.2019 11.06.2019

BEBAUUNGSPLAN

Waffenbrunn - "Weideweg"



B.Nr. 33.01.03
Beschlusskraft: 29.05.2019
Sg. 50

GEMEINDE WAFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham

Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9

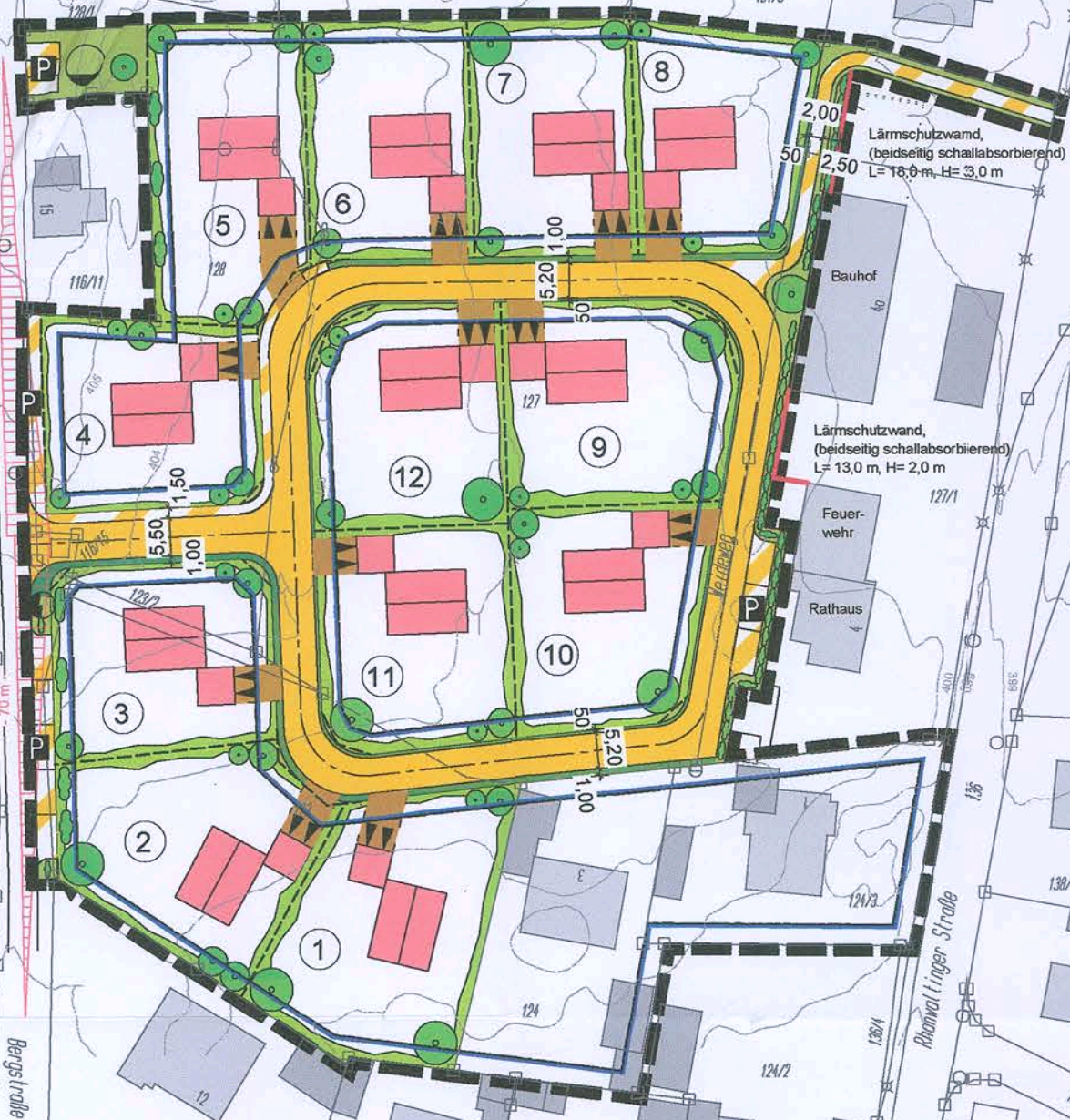
email: info@brandl-preischl.de



Planungsstand: 08.09.2017

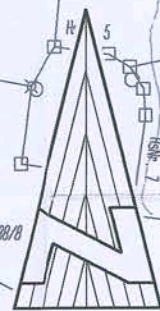
14.05.2018

WA	o
0,35	0,7
SD, WD, PD KWD, FD ZD	0 - 32°



Lärmschutzwand,
(beidseitig schallabsorbierend)
L= 16,0 m, H= 3,0 m

Lärmschutzwand,
(beidseitig schallabsorbierend)
L= 13,0 m, H= 2,0 m



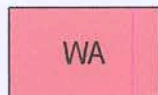
Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche



Flächen besonderer Zweckbestimmung
(hier Gehweg und Parkplätze)



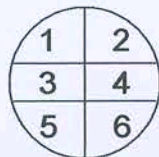
festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Parkplatz



Lärmschutzwand



1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: o = offene Bauweise

3 = max. zulässige GRZ

4 = max. zulässige GFZ

5 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach

FD = Flachdach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

6 = Dachneigung

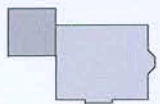
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



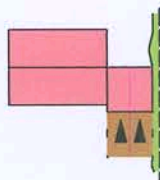
bestehende Bebauung



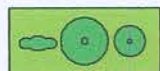
laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) -
Zufahrten versickerungsfähig herstellen



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen
Bäumen und Sträuchern (privat)



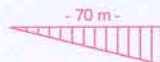
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen
Bäumen und Sträuchern (öffentlich)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Sichtdreieck mit Schenkellänge



Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung -
Löschwasser (Zisterne)



Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität

VERFAHRENSVERMERK:

1. Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 17.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weideweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2014 hat in der Zeit vom 17.11.2014 bis 23.12.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2014 hat in der Zeit vom 07.11.2014 bis 31.12.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2018 bis 20.03.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 20.03.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2018 den Bebauungsplan "Weideweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2018 als Satzung beschlossen.

Waffenbrunn, den 11.2.19



Roland Saurer, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Weideweg" in der Fassung vom 14.5.18 wurde am 29.5.19 ortsüblichen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den 29.05.19



Roland Saurer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Weideweg"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Waffenbrunn den Bebauungsplan i. d. F. vom 14.05.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 14.05.2018 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 14.05.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 14.05.2018
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 14.05.2018

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Waffenbrunn, den 29.05.2019



Roland Saurer, 1. Bürgermeister

REGELQUERSCHNITT M = 1 : 250

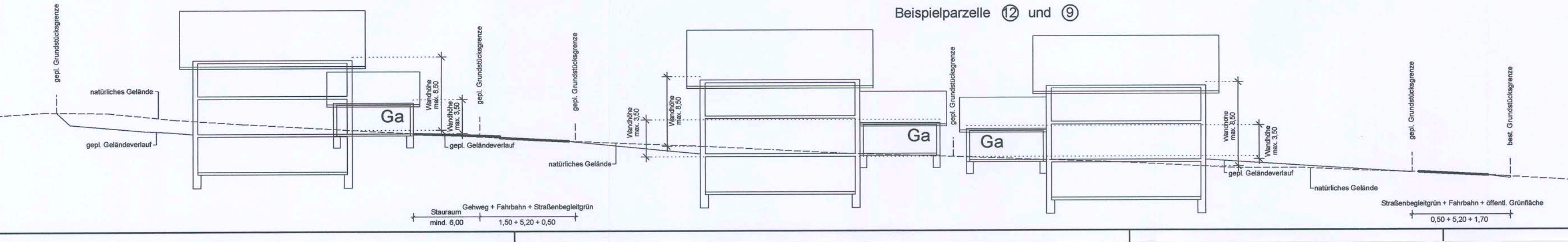
Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!

Parzellen ① bis ⑫

Dachneigung: 0° - 32°

Beispielparzelle ④

Beispielparzelle ⑫ und ⑨



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 12 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 04.05.2017, BGBl. I, S.1057).

Die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise,

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 12: GRZ = 0,35
 GFZ = 0,70

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 12: 8,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach und Zeltdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 32° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche $< 20 \text{ m}^2$ ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer sind erlaubt.

max. zulässige Wandhöhen: Parzellen 1 – 12: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet (Parzellen 1 bis 12) wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der Rhanwaltinger Straße der Kläranlage Waffenbrunn zugeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig, jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet 4,0 m³ Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände, Maschendrahtzäune und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis, die öffentlichen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belag auszuführen.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die privaten Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrassen auszuführen. In den öffentlichen Grünflächen sind vereinzelt Bäume zu pflanzen.

14. Immissionsschutz

14.1 Allgemeines

Durch das Planungsbüro GEO.VER.S.UM wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die Lärmvorbelastung im Untersuchungsgebiet entsprechend berücksichtigt wurde.

Mit den aufgezeigten Maßnahmen und Festsetzungen ist es möglich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 an den nächstgelegenen Immissionsorten zu gewährleisten. Die schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM wird in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zur Einsicht bereitgehalten.

Das Plangebiet wird Lärmeinwirkungen von Rathaus, dem Feuerwehrgerätehaus und vor allem vom Bauhof ausgesetzt sein. Vor allem durch den Winterdienst in den Nachtstunden wird der nordöstliche Geltungsbereich betroffen werden.

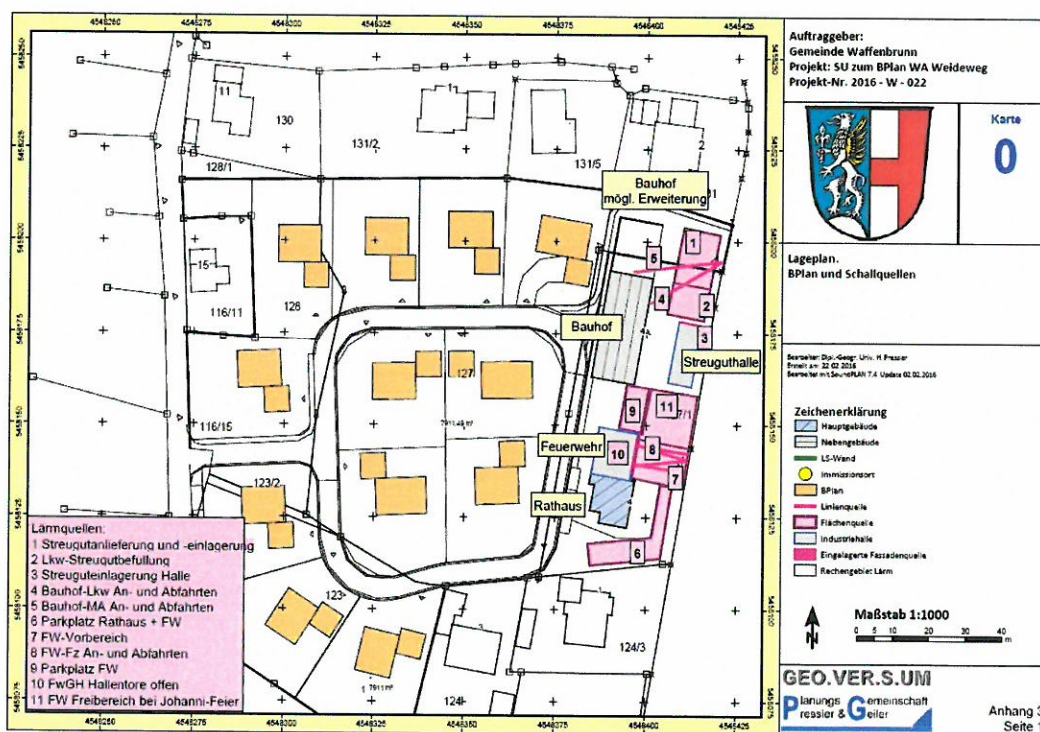


Abb. 1: Übersicht - Schallquellen

Daher wird nördlich des Bauhofes eine 3 m hohe Lärmschutzwand auf einer Länge von 18 m in schallabsorbierender Ausführung erstellt. Zwischen dem Bauhof und dem Gerätehaus wird eine 2 m hohe und 13 m lange Lärmschutzwand in schallabsorbierender Ausführung errichtet.

14.2 Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tag im nordöstlichen Geltungsbereich (Parzellen 7 bis 10) durch Lärm vom angrenzenden Bauhof überschritten. Für die Ostfassade der betroffenen geplanten Wohngebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Die Ostfassaden geplanter Gebäude auf den Parzellen 8 bis 10 sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Erf. R' _{w,res}
Parzelle: 9 und 10: I	30 dB
Parzelle: 8: II	35 dB

- Bei ausgebautem Dachgeschoß mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade.
- Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für schutzbedürftige Fassadenseite ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
- Die Festlegung der Schallschutzklasse für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- Werden schutzbedürftige Räume auf Parzellen 8 bis 10 ausschließlich über die Ostfassade über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 mit dem Landratsamt Cham abzustimmen.

15. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
6. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
7. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Waffenbrunn wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
8. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der Rhanwalteringer Straße der Kläranlage Waffenbrunn zugeführt.