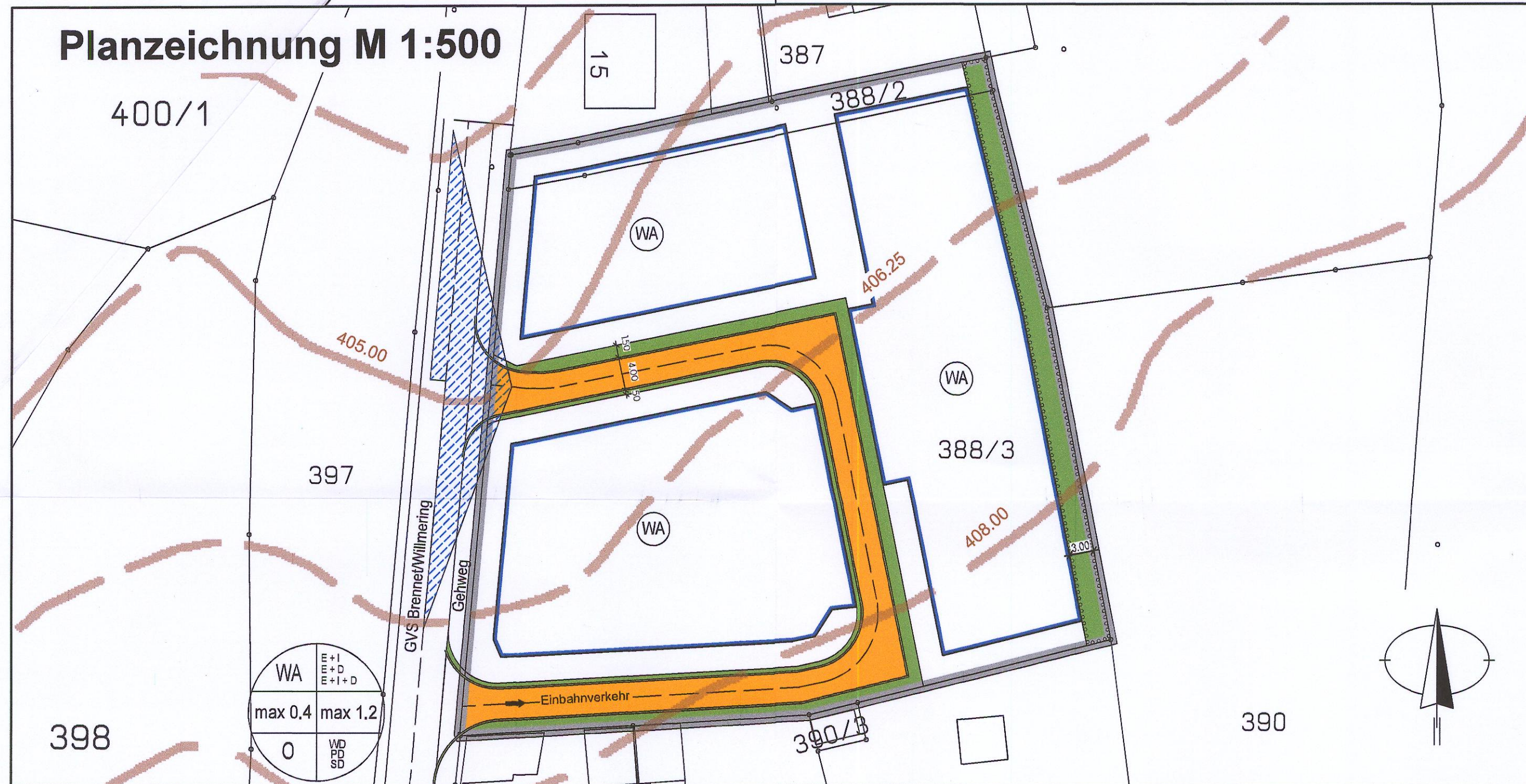


Planzeichnung M 1:500



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)
1,2	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

o	Bauweise: offene Bauweise
—	Baugrenze
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

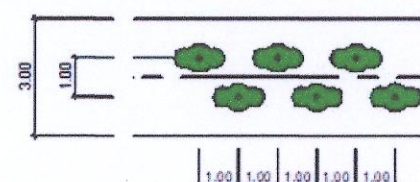
4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	öffentl. Grünstreifen (Schotterrasen)
—	Straßenverkehrsflächen
—	öffentl. Grünstreifen (Schotterrasen)

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzschema: 2 – reihig im Pflanzabstand von 1m und aus der Mitte ca. 1m versetzt angeordnet.



Baumabstand ca. 10-15m gleichmäßig verteilt

Höhenlinien

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	freizuhaltendes Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m
	1= Art der Baulichen Nutzung
	2= Zahl der Vollgeschosse
	3= Grundflächenzahl
	4= Geschossflächenzahl
	5= Bauweise: o= offene Bauweise
	6= Dachform: WD= Walmdach, PD= Pultdach, SD= Satteldach

Planzeichnung M 1:5000



Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 14. Mai 2020 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

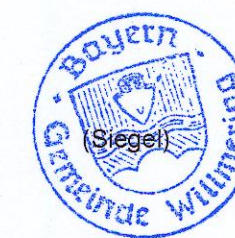
§2 Bestandteile der Satzung

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 29.01.2020.

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.

Willmering, den 14.05.2020



Eichstetter (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Brennet“ in der Fassung vom 14.08.2019 hat in der Zeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 21.11.2019 stattgefunden.
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.10.2019 bis 21.11.2019.
- 4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken**
Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 29.01.2020 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- 5. Nochmalige öffentliche Auslegung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2019 geändert am 29.01.2020 wurde in der Zeit vom 02.03.2020 bis 02.04.2020 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.02.2020 angeschlagen an der Amtstafel am 14.02.2020 ortsüblich hingewiesen.
- 6. Nochmalige Behördenbeteiligung**
Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2019 geändert am 29.01.2020 in der Zeit vom 02.03.2020 bis 02.04.2020.
- 7. Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ und der Begründung in der Fassung vom 29.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 8. Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wurde am 14.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Willmering, den 14.05.2020



Eichstetter (Erster Bürgermeister)

Projekt Nr. 5980

Bebauungsplan
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
„Brennet, Fl.Nr. 388/3 und 388/2“ Gemarkung Willmering
Planfassung vom: 14.08.2019
geändert: 29.01.2020
M 1:500

Willmering, den 14.05.2020

Eichstetter
1. Bürgermeister Eichstetter

Entwurfsverfasser:
Cham, den 29.01.2020

Ing.-Büro Posel



Gemeinde Willmering
Rathausplatz 1
93497 Willmering
Telefon: 09971/9964010
Fax: 09971/99640121

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 • 93413 Cham, Tel. (09971) 789898-0 • Telefax (09971) 2286
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

H/B = 420 / 770 (0.32m²)

Seite 3 von 18

Allplan 2020

Planzeichnung M 1:500

400/1

15

387

388/2

WA

406.25

405.00

WA

388/3

408.00

WA

397

GVS Brenner/Willmering

Gehweg

150
400
50

3.00

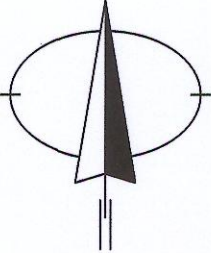
Einbahnverkehr

390/3

390

398

WA	m+I
	m+D
	m+I+D
max 0.4	max 1.2
0	WD
	PD
	SD



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90 Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (Höchstmaß)

1,2

Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O

Bauweise: offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

50
4.00
150

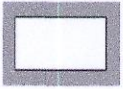


öffentl. Grünstreifen (Schotterrasen)

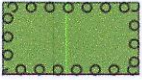
Straßenverkehrsflächen

öffentl. Grünstreifen (Schotterrasen)

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

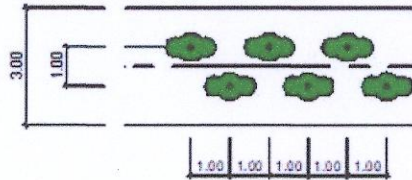


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzschema: 2 – reihig im Pflanzabstand von 1m und aus der Mitte ca. 1m versetzt angeordnet.



Baumabstand ca. 10-15m gleichmäßig verteilt



Höhenlinien

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



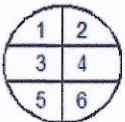
bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



freizuhaltendes Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m



1= Art der Baulichen Nutzung
2= Zahl der Vollgeschosse
3= Grundflächenzahl
4= Geschossflächenzahl

5= Bauweise: o= offene Bauweise
6= Dachform: WD= Walmdach,
PD= Pultdach, SD= Satteldach

Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ als Satzung.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 14. Mai 2020 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 29.01.2020.

§3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.



Willmering, den 14.05.2020

Eichstetter (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans "Brennet" in der Fassung vom 14.08.2019 hat in der Zeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 21.11.2019 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.10.2019 bis 21.11.2019.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeinde Willmering vom 29.01.2020 behandelt. Es erfolgt eine nochmalige öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

5. Nochmalige öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2019 geändert am 29.01.2020 wurde in der Zeit vom 02.03.2020 bis 02.04.2020 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.02.2020 angeschlagen an der Amtstafel am 14.02.2020 ortsüblich hingewiesen.

6. Nochmalige Behördenbeteiligung

Die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.08.2019 geändert am 29.01.2020 in der Zeit vom 02.03.2020 bis 02.04.2020.

7. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmering hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan "Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2" und der Begründung in der Fassung vom 29.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 14.05.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Brennet Fl-Nr. 388/3 und 388/2" wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering, Rathausplatz 1, 93497 Willmering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Willmering, den 14.05.2020



.....
Eichstetter (Erster Bürgermeister)

B. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA

Grundflächenzahl

maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (sofern die Flächen wasserundurchlässig versiegelt sind), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen und Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

Geschossflächenzahl

maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Zahl der Vollgeschosse

WA: max. II

Höhe baulicher Anlagen

Bautyp E+I:

maximale Wandhöhe: 7,0 m

Bautyp E+D:

maximale Wandhöhe: 5,0 m

Bautyp E+I+D:

maximale Wandhöhe: 9,0 m

Beachte:

Für Geschossbezeichnung D (bei E+I+D) dürfen mit Verweis auf Art. 83 Abs. 6 BauBO die Regelungen des Art. 2 Abs. 5 BayBO (geltende Fassung bis 2007) nicht überschritten werden.

→ D ist kein Vollgeschoss

Garagen und Nebengebäude:

Als maximale mittlere Wandhöhe (Garagen freistehend/Grenzgaragen) werden 3,0 m festgesetzt.

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Anschluss der Wand.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 und 23BauNVO)

3.1 Bauweise

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen(siehe 5.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

4.2 Garagen

Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen/Nebengebäuden ist die Dachform und -deckung sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

4.3 Stellplätze, Anzahl

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:

1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²

1,5 Stellplätze je Wohneinheit von ≥ 50 m² bis ≤ 90 m²

2 Stellplätze je Wohneinheit ≥ 90 m²

zusätzlich zur vorgenannten Regelung:

1 Besucherstellplatz je 3 Wohneinheiten

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

6.1 Eingrünung/Durchgrünung Pro Parzelle sind mindestens ein heimischer Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

Pflanzliste (Vorschlag)

<u>Bäume:</u>	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Sandbirke
	Betula pubescens	Moorbirke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus communis	Holzbirne
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix caprea	Salweide
	Salix fragilis	Bruchweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tiliaplatyphyllos	Sommerlinde
	Tiliacordata	Winterlinde
		Obstbäume
		Wildobstgewächse
<u>Sträucher:</u>	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Hedera helix	Efeu
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix cinerea	Grauweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Salix triandra	Mandelweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Viburnum opulus	Echter Schneeball

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten
- II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und -eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

7.1 Dächer

Dachform	Flachdächer auf Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Auf Garagen und dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sind begrünte Flachdächer zulässig (Beachte: Art. 30, Abs. 4, Nr. 2 BayBO).
Dachneigung	Bautyp E+I+D, E+I, E+D: Dachneigung 12 - 38° Bei Doppelhäusern ist seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass beide Doppelhaushälften jeweils mit gleicher Dachform- und -neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials errichtet werden.
Dachdeckung	Außer Blechdächern sind alle dem Stand der Technik entsprechenden harten Bedachungen zugelassen.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerungen sind nicht zulässig.

7.2 Baukörper

Außenwände	Die Außenwände sind als Putzflächen in hellen Farben oder mit Holzverkleidung zulässig.
------------	---

7.3 Abstandsflächen

Nach Art. 6 Abs. 7, Nr. 2 BayBO wird die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,4 H, mindestens 3,0 m festgelegt.
Die Höhe regelt sich nach Art. 6 Abs. 7, Nr. 1 BayBO.

7.4 Einfriedung

Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe, mit einem Boden- /Zaununterkantenabstand von ≥ 15 cm.

7.5 Stützmauern

Zugelassen sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe.

7.6 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

7.7 Stellplätze

Bei Stellplätzen und privaten Zufahrten sind für die Art der Befestigung wasserdurchlässige Bauweisen zu wählen (z.B. Pflasterbauweise, wassergebundene Oberflächen wie Schotterrasen etc.). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Nachbargrundstück gelangen. Hierfür sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zum Ableiten von Oberflächenwasser vorzusehen.

7.8 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

7.9 Abgrabung, Auffüllung

Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 1,50 m zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände bzw. das Nachbargrundstück anzuschließen.

Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe (auch an den Grundstücksgrenzen werden zugelassen).

Höhenbezug für Stützmauern: Die Höhe der Stützmauer ist zu messen ab der unveränderten natürlichen Geländeoberfläche bis zur Mauerkrone.

8. Immissionsschutz

8.1 Allgemein

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

Mit den aufgezeigten Maßnahmen und Festsetzungen ist es möglich, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 an den nächstgelegenen Immissionsarten zu gewährleisten.

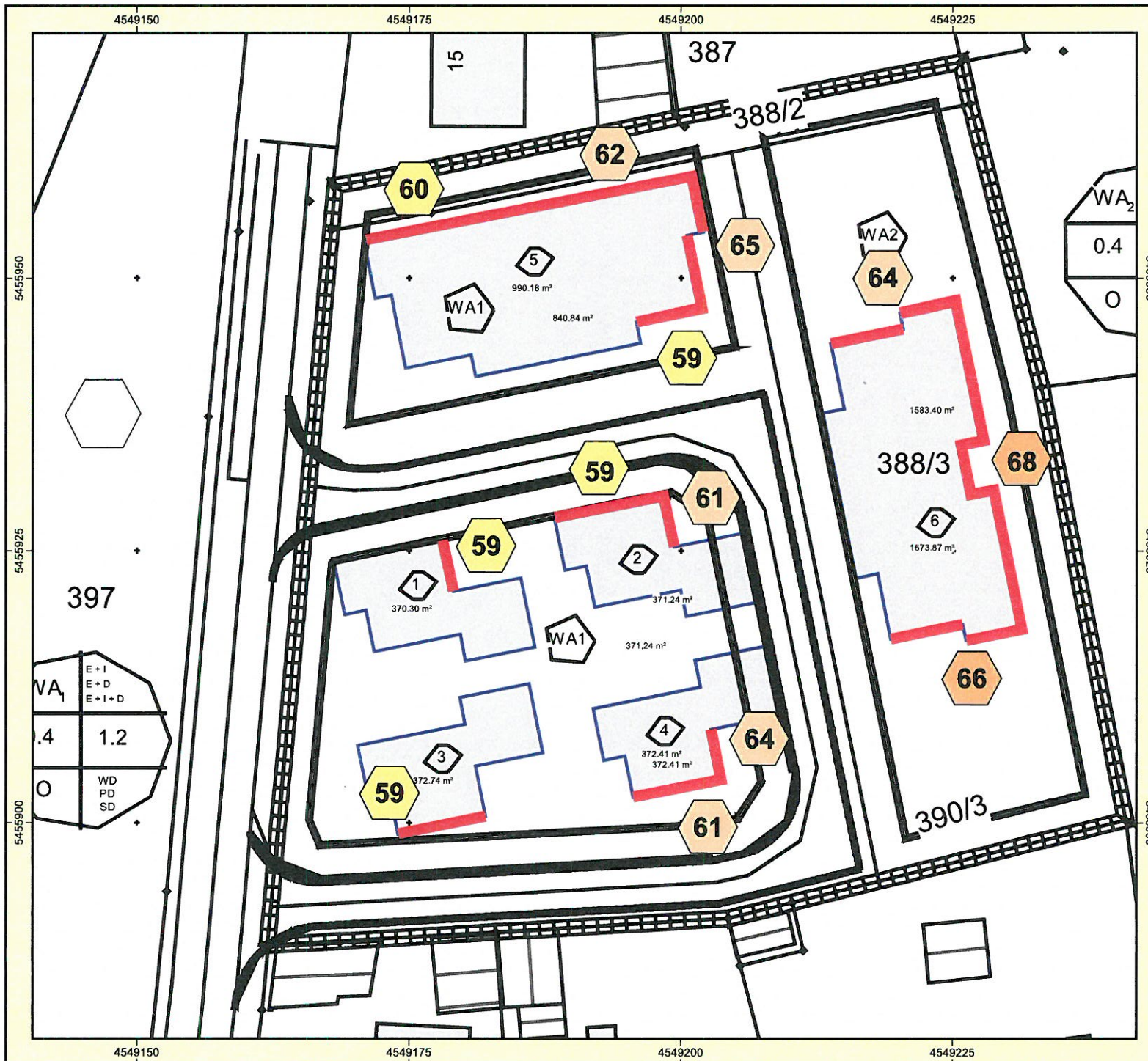
Die Schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM wird in der Gemeindeverwaltung Willmering zur Einsicht bereit gehalten.

Schalltechnisch relevant ist aufgrund der örtlichen Situation der Verkehrslärm von der Bundesstraße B22.

Im Untersuchungsbericht sind entsprechende Vorgaben hinsichtlich baulich notwendiger Maßnahmen zur Erreichung des Schallschutzes angegeben.

8.2 Festsetzungen

Textliche Festsetzungen Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Lärmschutzes ist nachfolgende den textlichen Festsetzungen vorangestellte Gebäudelärmkarte Karte 4 mit den der Karte nachfolgenden textlichen Ausführungen.



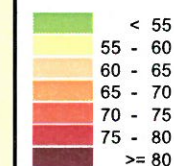
Karte

4

Gebäudelärmkarte
 Beurteilung nach DIN 18005 und 16. BImSchV
 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 08.06.2019
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.1, Update 29.05.2019

**Maßgeblicher
 Außenlärmpegel**
 in dB



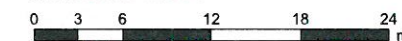
**Zeichenerklärung
 Gebäudelärmkarte**

⬡ Konflikt-Fassadenpunkt

— Fassade mit Grenzwertüberschreit



Maßstab 1:500



GEO.VER.S.UM

Planungs- und
 ressler & Geiler
 gemeinschaft

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Gebäude 1 Ost, 2 Nord, 3 Süd, 5 Süd, 5 Nordwest sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II 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. $R'w_{res}$
II	35 / 30 / 35 dB

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten 2 Ost, 3 Süd, 4 Ost, 4 Süd, 5 Nordost, 5 Ost und 6 Nord sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 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. $R'w_{res}$
III	40 / 35 / 30 dB

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten 6 Ost und 6 Süd sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV 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. $R'w_{res}$
IV	45 / 40 / 35 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

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.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich der Gemeinde Willmering sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke ausgehoben und in Mieten gelagert wird, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

5. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei Gründungsarbeiten (Fundamente) kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers, liegt im

Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur gemeindlichen Kläranlage geleitet.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls über die vorhandene gemeindliche Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Janahofer Straße 3, 93413 Cham, sichergestellt.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf, Ettmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Bei Erdgashochdruckleitungen beträgt der Schutzstreifen in der Regel 4,0 m beiderseits der Leitungsachse. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

8. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt auch über die neu zu errichtende Erschließungsstraße (U-förmig mit Einbahnverkehr).

9. Oberflächenwasserabfluss

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es auch bei gering geneigten Flächen zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.

10. Immissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bundesstraße B22 ausgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden im westlichen Geltungsbereich überschritten; die Orientierungswerte nach DIN 18005 können im gesamten Geltungsbereich überschritten werden. Auf die durch Bewirtschaftung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

11. Kinderspielplätze

Ein Kinderspielplatz (Fl.Nr. 405, Gemarkung Willmering) steht in unmittelbarer Nähe im Nordwesten (ca. 150 m) des Planungsgebietes zur Verfügung.

12. Abwehrender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen (DVGW W405, 96 m³/h über 2 Stunden).

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO zu beachten.

Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.