

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) erlässt die Gemeinde Hohenwarth den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Haselmühläcker II – 2. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 10.12.2020 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 155 (TF), 164/4, 164/6, 164/11 (TF) und 164/23 der Gemarkung Hohenwarth, Gemeinde Hohenwarth mit insgesamt 8.233,45 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Hohenwarth, den 15.12.2020



.....
Erster Bürgermeister Xaver Gmach

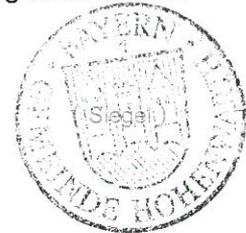
1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde vom 10.06. bis 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2020 bis 30.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen.

Hohenwarth, den 14.12.2020



 Xaver Gmach, Erster Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2020 wurde am 14.12.2020 ausgefertigt.

Hohenwarth, den 14.12.2020



 Xaver Gmach, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselmühlacker II“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan nach § 13 BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Hohenwarth, den 15.12.2020

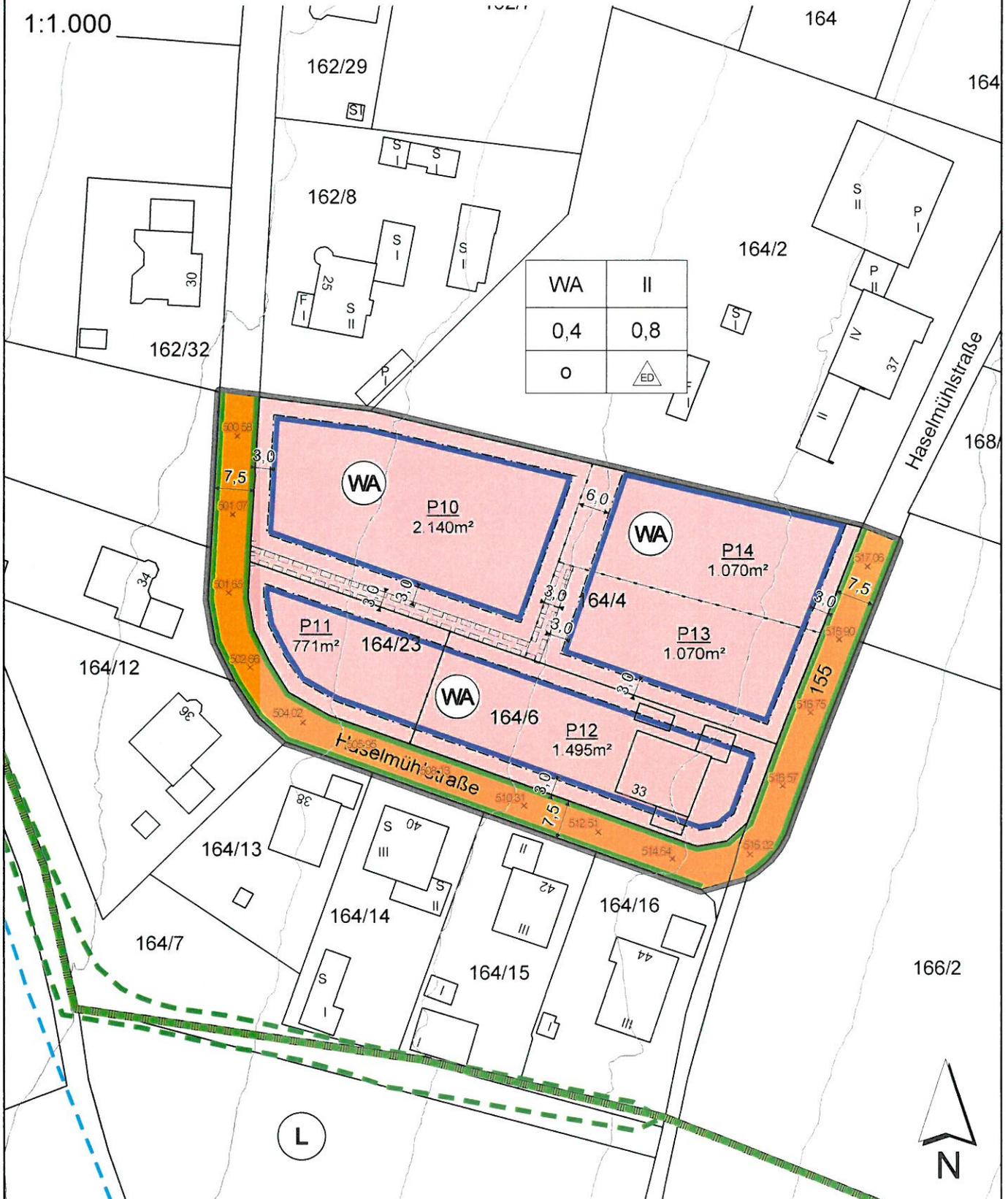


 Xaver Gmach, Erster Bürgermeister



"Haselmühlacker II - 2. Änderung" in Hohenwarth

1:1.000



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Hohenwarth "Haselmühlacker II - 2. Änderung"



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom 28.05.2020
Satzungsfassung vom 10.12.2020



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

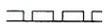


6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

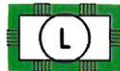


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



amtlich kartiertes Biotop



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haselmühlacker II“ innerhalb des Änderungsbereiches.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude (Typ E+D und E+I) festgesetzt.

Wird das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut (Typ U+E+D), sind max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.5 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

4.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.8 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Flächen in den Parzellen 10 und 13 werden mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

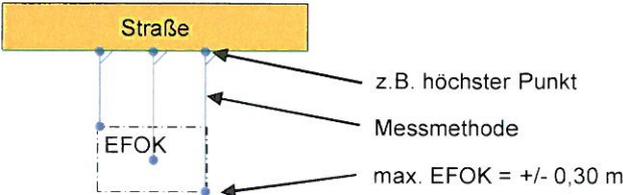
Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

<p>Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude</p>	<p>Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (E-FOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem bestehenden Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Skizze:</p> 
<p>Hauptgebäude:</p>	<p>Dachform: Satteldach 25 – 32° Firstrichtung: nicht festgesetzt Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau</p>

	Dachgauben: zulässig nur bei 32° Dachneigung, bis 1,50 m ² Ansichtsfläche und 3,00 m Mindestabstand vom Ortgang, nur Satteldachgauben
Garagen, Nebengebäude	Für Grenzgaragen beträgt die maximal zulässige mittlere Wandhöhe 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte EFOK. Für sonstige Garagen gelten die Regelungen der BayBO. Dachform und -material darf vom Hauptgebäude abweichen. Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten.
Stellplätze:	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Aufständungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,60 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten. Entlang der Erschließungsstraßen sowie der privaten Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen. Stützwände sind mit einer Höhe von max. 0,60 m Höhe zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.
Einfriedungen:	Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 1,0 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.

Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.
-------------	--

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

4.11.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

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

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.11.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.11.3 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavellei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität 2xv, Stammumfang 7/8 cm)

ÄpfelJakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber EdelapfelZwetschgen

Hauszwetschge

BirnenGelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische WeinbirneKirschenSauerkirsche
Süßkirsche

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.11.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

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

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Haselmühlstraße) verfügt über eine ausreichende Breite.
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfohlen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>

Denkmalschutz	<p>Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld liegen Boden- oder Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Grünordnung	<p>Es wird auf eine ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> <p>An der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 164/4 der Gemarkung Hohenwarth besteht ein Gehölz/ Hecke. Bei der Beseitigung des Gehölzbestandes ist der allgemeine und besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Vor einer Beseitigung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ggf. Ersatzmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30. September abzuschneiden.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Topografie liegt kein Grundwasser an.</p> <p>Das Änderungsgebiet ist stark von Südosten (516,6 m NHN) nach Nordwesten (501,8 m NHN) geneigt.</p> <p>Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Im Norden grenzt ein Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes an. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Die südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht möglich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Änderungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>In der Haselmühlstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>

Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde in der Haselmühlstraße angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.