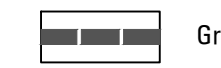




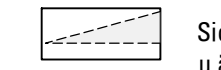



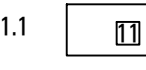
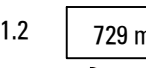



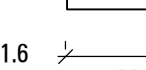


## FESTSETZUNGEN

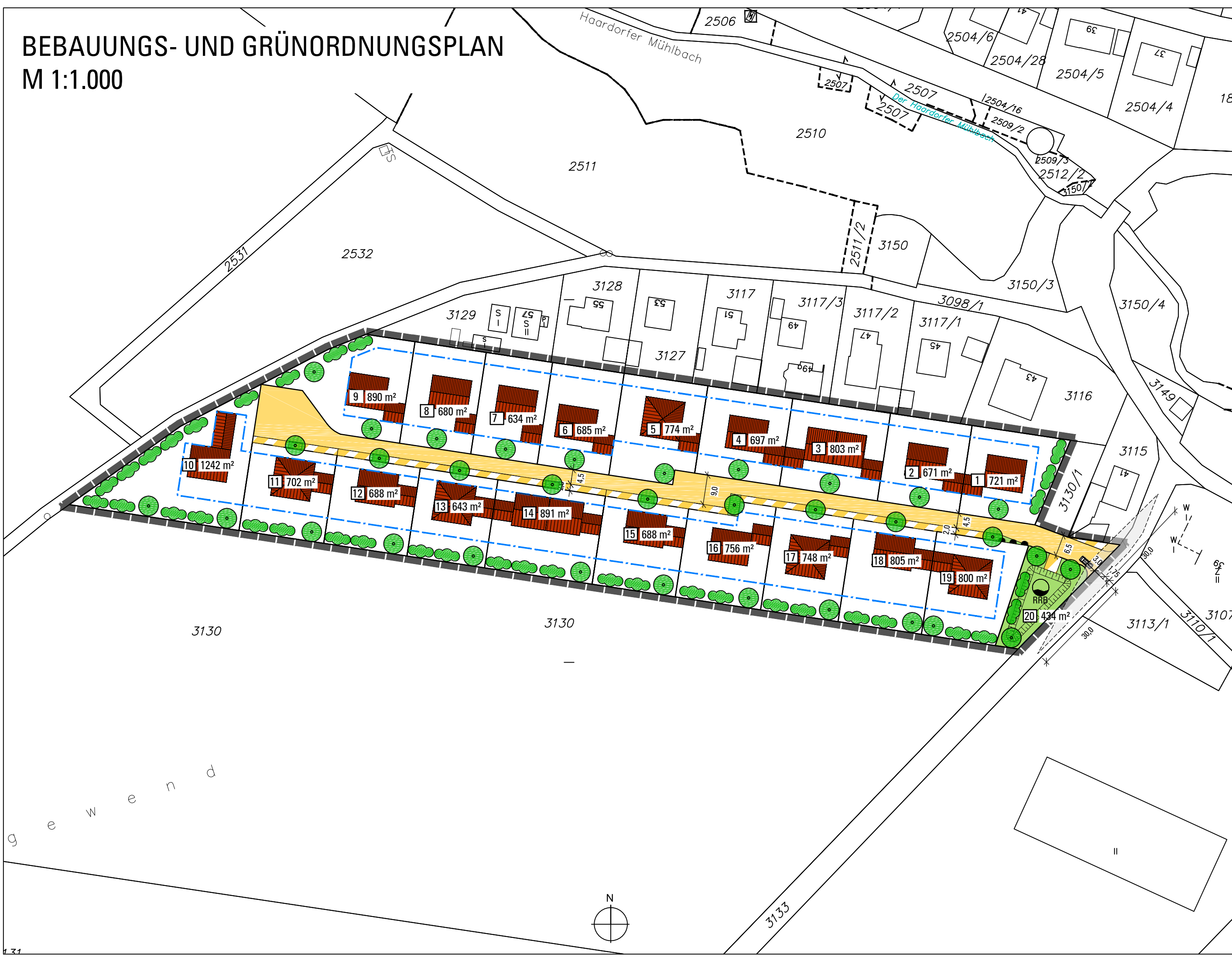
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
    -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach § 13b BauGB "Mühlham Nord"
  - ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)
    -  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - Bauweise / Abstandsflächen**  
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.
  - Grundflächenzahl GRZ**  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ I (Hauptanlagen) wird mit 0,35 festgesetzt.  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ II (GRZ i.einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen) wird mit 0,525 festgesetzt.
  - Geschoßflächenzahl GFZ**  
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.
  - Wandhöhen / Höhe Fußboden EG**  
Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Mittelpunkt der vorderen Grundstücksgrenze (vordere Grundstücksgrenze ist die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche).  
Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.  
Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig 6,50 m. Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m beschränkt. Die fertige Fußbodenhöhe EG Wohnhaus darf max. + 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.  
Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m. Der fertige Fußboden der Garagen / Nebengebäude darf max. 0,15 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
- DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
  - Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen. Je Wohneinheit ist eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² erforderlich.
    -  Baugrenze
    - Außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 57 BayBO sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzliegen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.
  - VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    -  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
    -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung und Trassen)
    -  Sichtdreiecke: Die Sichtfelder sind von jeder Beeinträchtigung (z.B. Bebauung, Bepflanzung, Zäune u.ä.) höher 0,8 m dauerhaft freizuhalten. Zulässig sind Einzelbäume als Hochstämme. Bäume sind bis 3 m über Straßenebene aufzusetzen.
- GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBAUDE / ANBAUTEN**
  - Dachform  
Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdächer

- Dachneigung**  
Sattel-, Walm- und Zeltdach: 18° bis 38°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltächer mit durchgehender Firstlinie zulässig
- Pultdach**  
7° bis 12°; gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)
- Dachdeckung**  
Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rot-, Braun- und Grautönen. Bei Pultdächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stiehlblechdeckung) und Dachbegrünung zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist zulässig, wenn diese in der südlichen Gebäudehälfte platziert werden und eine max. Höhe von 1,20 m über OK Dachhaut nicht überschreiten.
- Dachgauben** sind auf Dächern mit mindestens 33° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Örtgang einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,3 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig. Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 4 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig.
- Bei aneinandergrenzenden Gebäuden, z.B. Doppelhäuser über zwei benachbarte Parzellen an den Grundstücksgrenze oder Grenzgaragen, müssen die Dachflächen in gleicher Neigung und Höhe durchlaufen. Es ist die gleiche Dachdeckung zu verwenden. Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen.
- STELLPLATZBEDARF**  
Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- GARAGENVORPLATZ**  
Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 6,0 m Tiefe bis zum angrenzenden Multifunktionsstreifen / bis zur Straßenkante gerechnet vorzusehen. Ausgenommen sind Carports und Garagen mit automatischen Toren.
- GESTALTUNG**
  - Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdränlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).
  - Einfriedungen  
Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,20 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden.  
Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,1 m aufweisen.  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.  
Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrundstück nicht eingezäunt werden. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGS- / SCHMUTZWASSERS**
    - Oberflächen- und Dachwasser muss zur Wiederverwendung in mind. 3 m³ großen Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen können über einen Notüberlauf in einen Versickerungsschacht (sofern technisch möglich) oder in den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Errichtung von Schächten und Rigolen im Geltungsbereich ist erlaubnispflichtig. Bei den Brauchwasserbenutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Der Betrieb einer Brauchwasserbenutzungsanlage ist bei den Stadtwerken Osterhofen rechtzeitig zu beantragen und die Inbetriebnahme sowohl den Stadtwerken Osterhofen als auch dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Die Anlage ist unter Beachtung der Vorschriften der städtischen Wasserabgabesatzung und anderer gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Der Einbau darf nur von einem im Installationsverzeichnis der Stadtwerke eingetragenen Fachbetrieb vorgenommen werden. Die gemeindliche Wasser- und Abwasserersatzung ist zu beachten.
    - Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten.
  - GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
    - Öffentliche Grünflächen (nicht überfahrbar für Kfz)
      -  Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.
- Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung und Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei alters- oder arbeitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bau- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden. Im Bereich der festgesetzten Baumstandorte sind Ausfahrten unzulässig.
- Private Grünflächen  
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.  
Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.  
Die Parzellen am Süd- und Westrand des Baugebietes stellen entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft eine 5 m breite Pflanzfläche zur Verfügung. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % der Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Hecken müssen mindestens zu 60 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen
    -  Baum zu pflanzen
    -  Sträucher zu pflanzen
  - Artenliste der zu pflanzenden Straßenbäume
    - Bäume I. Wuchsendung (Höhe 20 - 40 m)**  
Mindestpflanzqualität: HSt, 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen  
Tilia cordata Winter-Linde  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
    - Bäume II. Wuchsendung (Höhe 12/15 - 20 m)**  
Mindestpflanzqualität: HSt, 3xv, StU 16-18 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche
- Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken**  
Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Prunus spinosa Schlehe  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Schwarze Heckenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rhamnus cathartica Kreuz-Dorn  
Rosa arvensis Feld-Rose  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Sträucher geschnittene Hecken**  
Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Ligustrum vulgare Liguster
- Nicht zulässige Gehölze  
Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
  - Grenzabstände  
Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.
- BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN**  
Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und Straße sowie der Höhenbezug des EG zur Straße.  
Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungspplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  -  Vorgeschlagene Parzellennr.
  -  Parzellengröße in m²
  -  Vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude
  -  Vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude
  -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
  -  Maßangaben in Meter
- HINWEISE**
  - BODENKENNÄLER**  
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodenkennläser stößt. Bodenkennläser sind gem. Art. 1 DStSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodenkennläser ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DStSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Archäologen einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.
  - BODENSCHUTZ**  
Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden zu schützen und zu pflegen, so dass er wiederverwendungsfähig bleibt.  
Das bedeutet:
    - getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 250 m und Begrünung mit Leguminosensaat.
    - Wiedereinbau im Bereich des Privatgartens durch Aufbringung einer mindestens 0,40 m dicken Schicht.
    - Weitgehender Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teils der Aushubmasse, wobei die Festsetzungen bzgl. der Geländehöhen und die Anpassung an das Ufergelände zu beachten ist.
  - LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN**  
Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im naheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten hinzunehmen sind.
  - WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE**  
Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung- VAWs- einschlägig.
  - NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**  
Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung beseitigung: (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.  
Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Für eine breitflächige Versickerung wird auf den jeweiligen Bauparzellen eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernden Fläche benötigt.  
Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Wird bei den Versickerungsanlagen die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchlässig oder wird eine sonstige Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung nicht mehr erlaubnisfrei sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens, auch wenn die Anfallfläche für das Niederschlagswasser unter 1.000 m² liegt.

- § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
- Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.
- Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Mühlham-Nord" hat Bauparzellen in einem Umfang von rund 14.500 m² ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ I von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 5.075 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 31.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Mühlham-Nord" gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 13b BauGB "WA Mühlham-Nord" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans nach § 13b BauGB "WA Mühlham-Nord" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 31.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Mühlham-Nord" mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WA Mühlham-Nord" mit integrierter Grünordnung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
  
Osterhofen, den .....
- Liane Sedlmeier (1. Bürgermeisterin) (Siegel)



- Artenliste der zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grünflächen
  - Bäume I. Wuchsendung (Höhe 20 - 40 m)**  
Mindestpflanzqualität: HSt, 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Juglans regia Walnuß  
Tilia cordata Winter-Linde  
Tilia platyphyllos Sommer-Linde  
Quercus robur Stiel-Eiche
  - Bäume II. Wuchsendung (Höhe 12/15 - 20 m)**  
Mindestpflanzqualität: HSt, 3xv, StU 16-18 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche
- Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken**  
Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Prunus spinosa Schlehe  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Schwarze Heckenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rhamnus cathartica Kreuz-Dorn  
Rosa arvensis Feld-Rose  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Sträucher geschnittene Hecken**  
Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Ligustrum vulgare Liguster
- Nicht zulässige Gehölze  
Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
- Grenzabstände  
Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.
- BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN**  
Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und Straße sowie der Höhenbezug des EG zur Straße.  
Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungspplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Grundsätzlich gilt:
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
  - Dachoberflächen > 50 m² aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt.
- Wird bei den Versickerungsanlagen die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchlässig oder wird eine sonstige Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung nicht mehr erlaubnisfrei sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens, auch wenn die Anfallfläche für das Niederschlagswasser unter 1.000 m² liegt.  
Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Grundsätzlich gilt: Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**  
Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
  - TELEKOMMUNIKATION**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen / Multifunktionsstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
  - BEHINDERTEGEGRECHTER AUSBAU DER ÖFFENTLICHEN BEREICHE**  
Die öffentlichen Bereiche sind behindertengerecht auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Osterhofen abzustimmen.
  - AUSFAHRTBEREICHE DER GRUNDSTÜCKE**  
Es wird empfohlen, die Ausfahrtbereiche der Grundstücke von jeder Beeinträchtigung (z.B. Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen) über 0,80 m Höhe über Straßenebene freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies wird auch für die Dauer der Bauzeit empfohlen. Bäume sollten bis 3 m über Straßenebene ausgestattet werden.
  - VORBEUGENDER LÄRMSCHUTZ**  
Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, auf die der Bundesstraße B8 sowie der Kreisstraße DEG21 abgewandten Seite hin zu orientieren (Grundrissorientierung).  
Zusätzlich wird empfohlen Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 sowie Außenbauteile (Wand, Dach) mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 30 dB zu verwenden.  
Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrasse, Balkon, etc.) sollten, wenn möglich, lärmgeschirmt ausgeführt werden.

## Bebauungsplan nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung "WA Mühlham-Nord"

STADT OSTERHOFEN  
LKRS. DEGGENDORF  
NIEDERBAYERN

ENTWURF VOM 31.05.2017

### PLANINHALT

ENTWURF

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
JOCHEN SEIDL ARCHITEKT  
TELEFON 09332 9099753  
MAIL jseidl@soplus.de  
ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09332 9099752  
MAIL aortner@soplus.de

### PLANUNG

PROJ.-NR.	346
PLAN.-NR.	1101
MASSTAB	1:1.000
DATUM	31.05.2017