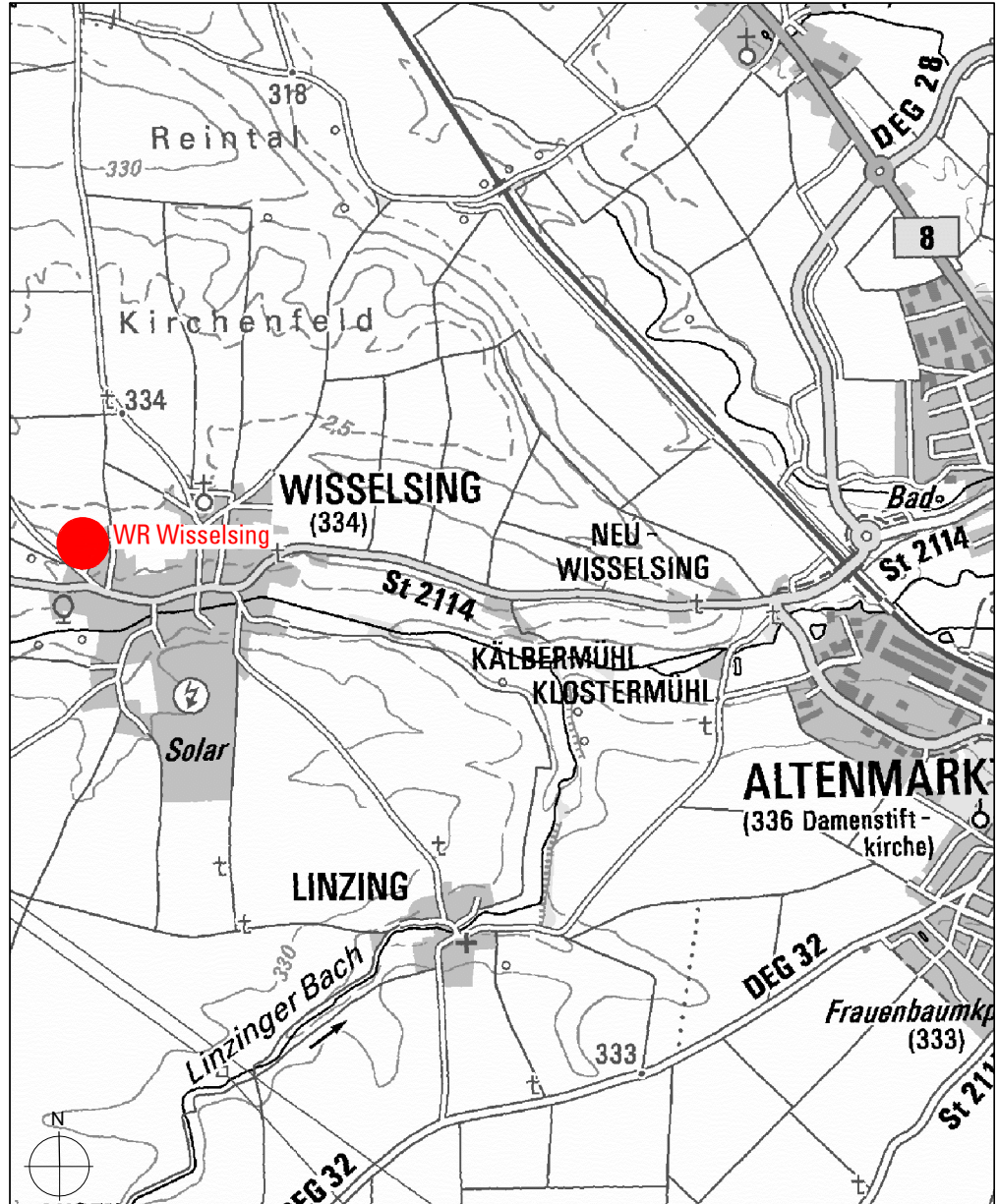


BEBAUUNGSPLAN NACH § 13b BAUGB MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WR WISSELSING WEST"

STADT OSTERHOFEN
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 15.05.2019
ENTWURF VOM 10.04.2019
VORENTWURF VOM 19.12.2018

ÜBERSICHT
M 1:25.000



PLANINHALT

SATZUNGSFASSUNG



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL jseidl@soplus.de

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

PLANUNG

PROJ-NR.	480
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	15.05.2019

§ 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 bebaute 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 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB "WR Wisselsing" hat Bauparzellen in einem Umfang von 9.994 m² ausgewiesen.

Bei einer festgesetzten GRZ I von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 3.498 m² und somit weniger als 10.000 m². Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom 27.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2019 bis 01.04.2019 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2019 bis 01.04.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die erneute öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.04.2019 beschlossen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.04.2019 bis 06.05.2019 erneute beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2019 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.04. bis 06.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.05.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2019 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Osterhofen, den 22.05.2019


Liane Sedlmeier (1. Bürgermeisterin)



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.05.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Osterhofen, den 24.05.2019


Liane Sedlmeier (1. Bürgermeisterin)

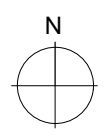
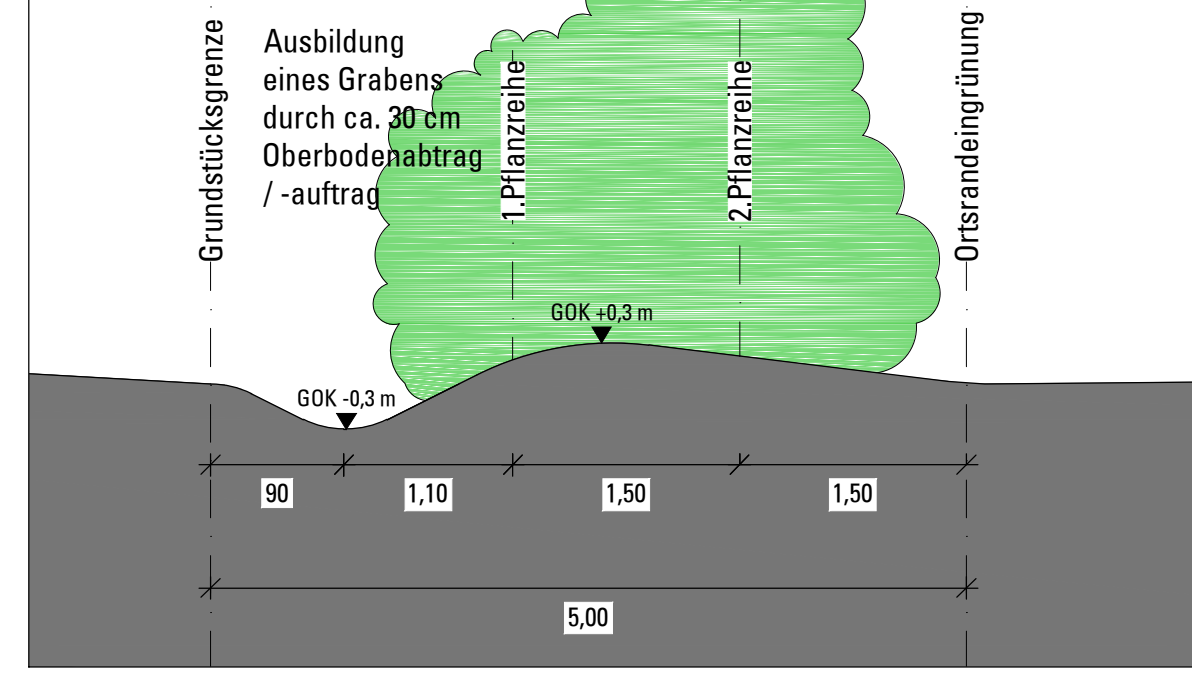


Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i.d. Fassung vom 15.05.2019 sowie die Begründung (geheftet v. 15.05.2019, Seite 1 bis 31) sind Bestandteil der Satzung.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000



GESTALTUNG ORTSRAND M 1:50




Wissels

Doblweg

Ottmeiringer Str.

FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2.2 Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

2.3 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.

Zusätzlich wird die max. zulässige Grundfläche für Wohngebäude einschl. Terrassen und Balkone bei den Parzellen 5, 6 und 7 auf 280 m² begrenzt. Für Garagen und Nebengebäude beträgt die max. zulässige Grundfläche hier 140 m².

2.4 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Mittelpunkt der zur Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Der Höhenbezugspunkt für Garagen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen vom Mittelpunkt der Garageneinfahrt senkrecht zur 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.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN


- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO nur als Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.

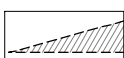
- 3.2  Baugrenze

- 3.4 Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 BayBO in Form von z.B. Gartengerätehäuschen oder Holzlegen bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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 Hochstämmen. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante aufzuasten.

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

5.1 Dachform

Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt- und Flachdächer

5.2 Dachneigung

Sattel-, Walm- und Zelt Dach: 18° bis 38°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig

Pulldach

7° bis 12° ; gegeneinander geneigte Pulldächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)

5.3 Dachdeckung

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten Rot-, Braun- und Schwarztönen. Bei Pulldächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Eine Aufständigung 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.

5.4 Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 33° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortsgang 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 0,5 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.

5.5 Untergeordnete Anbauten wie Erker, Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Pergolen etc. sind bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Länge von max. 2/3 der dazugehörigen Wandlänge auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich des festgesetzten Ortsrandbereiches.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zu beachten.

6. STELLPLATZBEDARF

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Garagenvorplatz gem. Ziffer 7 gilt nicht als Stellplatz.

7. GARAGENVORPLATZ

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zum angrenzenden Multifunktionsstreifen / bis zur Straßenkante gerechnet vorzusehen.

8. GESTALTUNG

8.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Asphalt und Betonflächen sind unzulässig.

8.2 Einfriedungen

Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 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.

8.3 Auf den Parzellen 1 bis 9 sind Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 1 m innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein zulässig. Hiervon abweichend sind auf den Parzellen 10 und 11 Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 1,5 m innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße zulässig. Die Regelungen für Abgrabungen / Aufschüttungen gelten auch für Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung. Pflanzringe jeder Art sind zur Böschungssicherung nicht erlaubt. Geländemodellierungen sind als flache Böschungen mit Neigungen von mind. 1:2,5 zur Angleichung an das natürliche Gelände gestattet. Steilere Böschungsneigungen wie 1:2,5 sind nicht zulässig.

9. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGS- / SCHMUTZWASSERS

- 9.1 Oberflächen- und Dachwasser muss zur Wiederverwendung in mind. 3 m³ großen Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen können über einen Notüberlauf in eine Einrichtung zur Versickerung (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 Abwassersatzung ist zu beachten.
- 9.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten.

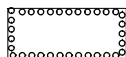
10. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

10.1 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 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.

10.2 Ortsrandbereich



Die Parzellen am Nord- 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 zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.

Zudem ist im Bereich der westlichen Ortsrandeingrünung ein Graben durch Oberbodenabtrag und -auftrag auszubilden, um wildabfließendes Wasser in Richtung Straßengraben abzuleiten (siehe Gestaltungsbeispiel).

10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen, von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden.



Sträucher zu pflanzen

10.4 Artenliste der zu pflanzenden Straßenbäume

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 16-18 cm

AcE	Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
CbF	Carpinus betulus	Hainbuche
Pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche

10.5 Artenliste der zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grünflächen

Bäume I. Wuchsordnung (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. Wuchsordnung (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	Rote 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

10.6 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.

10.7 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.

11. 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.

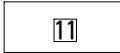

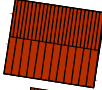

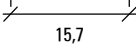
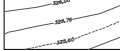
Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

12. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung

13. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 13.1  Vorgeschlagene Parzellen-Nr.
- 13.2  Parzellengröße in m²
- 13.3  Vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude
- 13.4  Vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude
- 13.5  Maßangaben in Meter
- 13.6  Höhenlinien Bestand

HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

2. 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 bis zu einer Höhe von max. 2,50 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 Urgelände zu beachten sind.

3. LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Künftige Anwohner werden darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet im näheren Umgriff zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet und somit die ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung hinzunehmen sind. Diese Emissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

4. IMMISSIONSSCHUTZ:

Aus schalltechnischen Gründen wird empfohlen, eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorzusehen und schutzbedürftige Räume (zumindest für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht nach Süden und Westen auszurichten. Zusätzlich sollten schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büroräume) mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden sollte mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufzuweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern. Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

5. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundesanlagenverordnung - AwSV) hingewiesen.

6. 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 durchstoßen 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.

Wird bei den Versickerungsanlagen die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt oder durchstoßen 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 mit einer Fläche über 50 m² sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

7. 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.

8. TELEKOMMUNIKATION

In allen Straßen bzw. Gehwegen / Multifunktionsstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

9. BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU DER ÖFFENTLICHEN BEREICHE

Die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei auszubauen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Vorgaben zu konkretisieren und mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Osterhofen abzustimmen.

10. 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 Straßenoberfläche 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 Straßenoberkante ausgeastet werden.

11. WILDABFLIESENDES WASSER / STURZFLUTEN

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen.
- Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden, sollten getroffen werden.