

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen. Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 47 BayBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50m² ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße von einschließlich 50m² sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.

Garagen und Carports sind gemäß 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Art. 6 und 7 der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 8 BayBO bleiben Dachüberstände außer Betracht soweit sie orts- oder landschaftsüblich sind, max. 0,50m inkl. Dachrinne. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z.B. Überdachung Kfz-Stellplatz) haben.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

4.4 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. (Empfehlung aus saP).

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als transparente (sichtdurchlässige) Zäune aus Holz oder Metall mit max. 1,20m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Bei den Grundstücken, die an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 314 angrenzen, wird festgesetzt, dass Zäune einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen. Das Bepflanzen des 1m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben durch den Grundstücksbesitzer steht dem nicht entgegen. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

6. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem in Regenwasserrückhaltungen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten, welche dem Regenwasserkanal vorgeschaltet sind. Je Grundstück ist ständig das Mindestvolumen von 4m³ zur Regenrückhaltung vorzuhalten. Das Rückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen, welche zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Der Drosselabfluss mit 0,4 l/s ist verpflichtend einzuplanen. Die Regenwasserrückhaltungen sind Teil der Abwasseranlage. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Liegen das Erd- oder Untergeschoss, in denen sich Sanitärräume oder Räume mit Entwässerungseinrichtung befinden, tiefer als der öffentliche Kanalanschluss, ist die Ableitung nur über eine Hebeanlage möglich.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege und öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Im Geltungsbereich können eventuell hohe Grundwasserstände auftreten. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Kanal nicht zulässig. Kellerräume/ Untergeschosse sind auf geeignete Weise wasserdicht z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ auszuführen.



Überschwemmungsgebiet HQ 100, berechnet



Regenrückhaltebecken

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdisch (20 kV-Leitung der N-ERGIE wird abgebaut)



unterirdisch (FWF Leitung)

8. Immissionsschutz

Immissionen ausgehend von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu dulden.

9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Gehölbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen. (V1 aus saP). Die Baufeldräumung auf der Wiesenfläche muss im Jahr der geplanten Bebauung bis Ende Juni oder im Herbst/Winter des Vorjahres durchgeführt werden, nicht jedoch während der Fortpflanzungszeit der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) im Juli und August. Alternativ kann durch Mahd Ende Juni bis Anfang Juli eine Blütenbildung der spezifischen Nektar und Eiablagepflanze im Vorfeld der Flugzeit und somit eine Neuansiedlung der Falterart verhindert werden. In diesem Fall ist Baufeldräumung auch in den o.g. Sommermonaten zulässig (V2 aus saP).



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

40% der Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Diese sind mindestens zur Hälfte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste sein. Der Anteil von Koniferen (Nadelgehölzen) darf max. 10% betragen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten. -