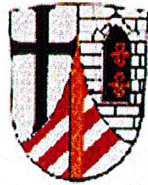


Gemeinde Buttenwiesen



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „4. Änderung Lauterbach Gebiet West“ (Lindenfeld)

Teil B Textliche Festsetzungen Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

in der Fassung vom 31.10.2011

orb-bauconsult

Langwiesweg 2 * 86690 Mertingen
TELEFON 09078/920154 * TELEFAX 09078/920157

otto stadtplanung und landschaftsarchitektur

Nordfeldstr. 3 * 86405 Meitingen
TELEFON 08271/429045 * TELEFAX 08271/429046

Präambel

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (- BauGB -) in der Bekanntmachung der Fassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. I S 3316),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanzV -) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
- des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (- BayNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S 2) und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)

den Bebauungsplan „4. Änderung Lauterbach Gebiet West“ als Satzung.

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom
Büro **orb-bauconsult**
Langwiesweg 2, 86690 Mertingen in Zusammenarbeit mit dem
Büro **otto stadtplanung und landschaftsarchitektur**
Nordfeldstr. 3, 86405 Meitingen
ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000 in der
Fassung vom 31.10.2011, mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den
nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung (Teil C).

2. Art der baulichen Nutzung (§1, §4, §15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind unter Berücksichtigung des § 15 und des § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und in das Wohngebäude integrierte Büros, und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind (§ 4 Abs. 3, Nr.1, 3, 4, 5 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,30.

3.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,60.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO, Art.2 und Art.83 BayBO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

3.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) darf

- bei Satteldächern nicht mehr als 3,8 m,
- bei flachgeneigten Satteldächern nicht mehr als 6,0 m,
- bei versetzten Pultdächern nicht mehr als 6,0 m,
- bei Pultdächern max. 7,5 m (bei der hohen Seite), und
- bei Zeltdächern max. 6,0 m betragen.

3.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe (Oberkante Rohfußboden bis zum höchsten Punkt) darf bei

- Satteldächern, flachgeneigten Satteldächern, versetzten Pultdächern und
- Zeltdächern maximal 9,0 m, betragen.

4. Bauweise (§ 22, § 23 BauNVO)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- (3) Bei Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- (4) Bei einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Firstrichtung

Die Firstrichtung für die Haupt- und Nebengebäude sind in den Parzellen Nr. 4 bis 9 gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgelegt. Eine Abweichung von bis zu 15° von der eingezeichneten Firstrichtung ist möglich.

Für alle übrigen Bauparzellen wird die im Plan dargestellte Hausstellung als Hauptfirstrichtung empfohlen.

5.2 Dachform und Dachneigung

- (1) Zulässige Dachformen

Im Bereich WA1 (Parzellen Nr. 1-3, 10-20):

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer und Zeltdächer zulässig.

Im Bereich WA2 (Parzellen Nr. 4-9):

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

(2) Die Dachneigung muss

bei Satteldächern zwischen 38° und 52° ,

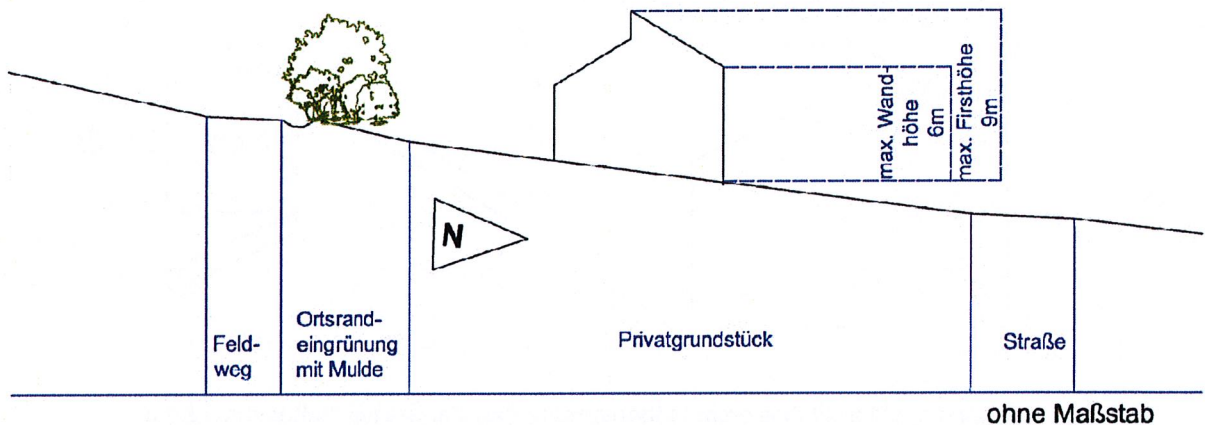
bei versetzten Pultdächern zwischen 25° und 52° ,

bei Pultdächern zwischen 15° und 35° , und

bei Zeltdächern und flachgeneigten Satteldächern zwischen 15° und 35°

betragen.

(3) Im WA2 gilt: Die geneigte Fläche des niedrigeren Daches beim versetzten Pultdach muss zum Hang hin nach Süden ausgerichtet sein (Siehe Skizze). Generell nur für den festgelegten Bereich mit Vorgabe der Firstrichtung.



5.3 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten sind nur auf den Hauptgebäuden und Garagen mit Satteldächern ab 38° Dachneigung zulässig. Dabei können Schleppgauben oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jede Dachseite ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig.

(2) Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 0,70 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

(3) Die Summe Gesamt-Gaubenlänge bei Giebel- und Schleppgauben darf $1/3$ der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muß den Hauptgebäuden gleichen.

(4) Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig.

5.4 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

(1) Zwerchgiebelelemente können in der Fassadenebene liegen oder mit einem Vorsprung vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.

(2) Die Breite der Zwerchgiebel und -häuser dürfen $1/3$ der Hauslänge nicht überschreiten.

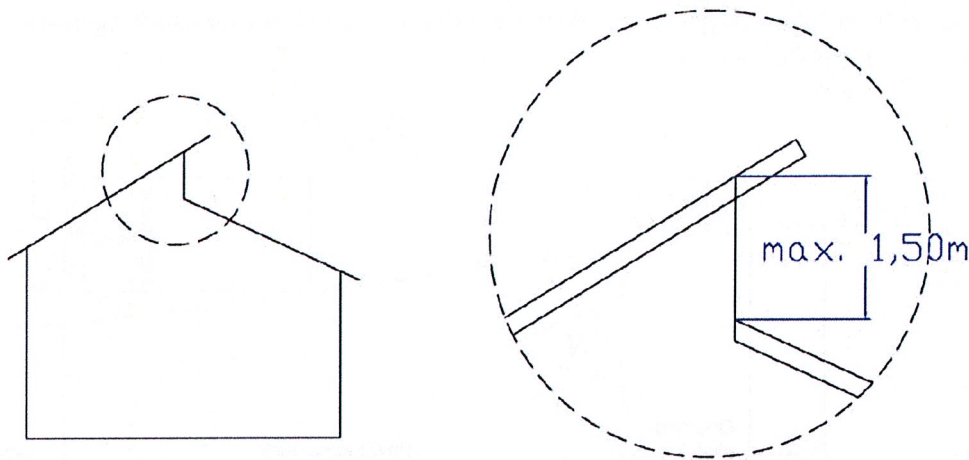
(3) Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss unter der des Hauptdaches liegen.

5.5 Dachüberstände

Die maximalen Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m, am First 0,8 m und am Ortgang 0,4 m nicht überschreiten. Gemessen wird von oberer Vorderkante Dachsparren bis Außenwandseite.

5.6 Höhenversatz bei versetzten Pultdächern

Beim versetzten Pultdach darf die Wandhöhe am Höhenversatz (gemessen von der Oberkante Dachhaut des unterhalb liegenden Daches bis Außenhaut des oberhalb liegenden Daches) eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.



Maximale Wandhöhe beim Höhenversatz des Versetzten Pultdachs 1,50m

5.7 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem möglichst glatten Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Anstriche in reflektierenden, grellen oder dunklen Farbtönen sind nicht zugelassen.
- (2) Bei der Dacheindeckung sind grelle und leuchtende sowie bunte Oberflächen nicht gestattet. Für die Dacheindeckung sind Rot- und Brauntöne sowie schwarze und graue Farben zugelassen. Ausgenommen sind Sonnenkollektoren als Dacheindeckung.

5.8 Sonnenkollektoren

Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

6. Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze

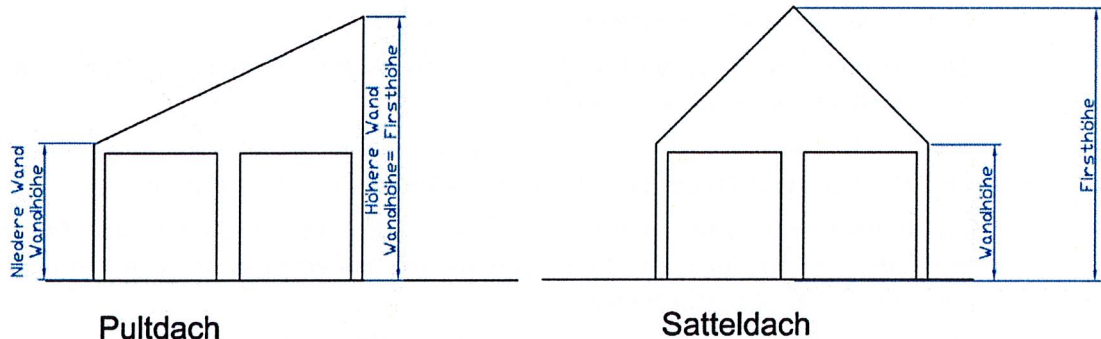
- (1) Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen errichtet werden.
- (2) Generell nicht zulässig sind Grenzbebauungen zum öffentlichen Straßenraum.
- (3) Garagen sind mit Satteldach, flachgeneigtem Satteldach, Pultdach, Zeltdach oder Flachdach zulässig. Die Dachneigung muss

- bei Satteldächern zwischen 38° und 52°,
- bei Zeltdächern und flachgeneigten Satteldächern zwischen 15° und 35°,
- bei Pultdächern zwischen 15° und 35°,

betragen.

(4) Grenzbebauungen zum Nachbargrundstück sind zulässig, wenn die mittlere Wandhöhe 3 m nicht überschreitet. Die Wandhöhe ist der Mittelwert aus Eckwandhöhe 1 und 2 an der Grenze über dem festgesetzten Gelände. Bei Pultdächern ist nur die niedrigere Wand an der Grundstücksgrenze zulässig.

Definition - Wandhöhe



- (5) Die Firsthöhe (Oberkante Rohfußboden am Toranschlag bis zum höchsten Punkt) darf bei Satteldächern maximal 6,0 m und bei Pultdächern (Wandhöhe der hohen Seite gemessen von Oberkante Rohfußboden am Toranschlag bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut) maximal 5,8 m betragen.
- (6) Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor muss immer ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) vorhanden sein.
- (7) Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- (8) Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, so dass eine ungehinderte Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.
- (9) Garagen können in das Wohnhaus integriert werden
- (10) Auf jedem Grundstück darf zusätzlich zur Garage nur ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum errichtet werden. Die Wandhöhe bei Nebengebäuden darf 2,25 m nicht überschreiten.

7. Höhenlage der Gebäude

- (1) Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit dem festgesetzten

Gelände, darf maximal 10 cm betragen. Das festgelegte Gelände wird durch die Höhenangabe über NN für die Grundstückseckpunkte definiert. Die Lage der Gebäude ist über Interpolation dieser Höhen zu ermitteln. Der Höhenbezug ist als Höhe über NN anzugeben. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt als Nachweis der Lage des Gebäudes beizulegen. Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden. Bei Gebäuden in Splittlevel-Bauweise ist der Rohfußboden der oberen Ebene im Erdgeschoss der Bezugspunkt.

(2) Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen an den Grenzen (festgesetztes Gelände) zu den Nachbargrundstücken nicht verändern.

8. Einfriedungen und Stützmauern

(1) Entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie Grünflächen sind nur transparent wirkende Holz- und Metallzäune zulässig. Maschendrahtzäune sowie Formschnitthecken und Mauern sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht erlaubt.

(2) Einfriedungen, die an Verkehrsflächen liegen, dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten.

(3) Sockelmauern an den Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,10 m nicht überschreiten. Sockelmauern an seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nicht zulässig.

(4) Einfriedungen sind dem Gelände anzupassen und in Gestalt mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die max. Höhe für Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen wird auf 2,0 m festgesetzt.

(5) Für die Geländemodellierung (erforderliche Stützmauern) ist ab einer Höhendifferenz von mehr als 1,0 m eine Abtreppe (Berme) vorzunehmen. Das gilt auch für die Ausformung von Erdböschungen. Dabei dürfen Mauern eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

9. Oberirdische Leitungen

Um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, dürfen keine oberirdischen Leitungen für Strom- und Telekommunikationseinrichtungen errichtet werden.

10. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung ist entlang der südlichen und westlichen Baugebietsgrenze eine Ortsrandeingrünung mit einer Mindestbreite von 5m herzustellen.

Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste bzw. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Baumarten werden als Heister 150 – 175 cm hoch und die Straucharten als Sträucher 50 – 100 cm hoch, im Pflanzverband 1,2 m x 1,2 m in Gruppen von mind. 3 Stück der gleichen Art gepflanzt. Es ist mindestens 2/3 der Grundstücksgrenze zu bepflanzen.

Die Pflanzung von weißbunten, gelbbunten, gelben und roten Sorten, sowie die Pflanzung von großkronigen Nadelgehölzen und Formschnitthecken sind entlang der Grenze zur offenen Landschaft und zum öffentlichen Straßenraum nicht gestattet.

Pflanzenauswahl

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus silvestris
Prunus avium
Prunus spinosa
Quercus robur
Rosa canina
Rosa arvensis
Prunus padus
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Hainbuche
Weißdorn
Hasel
Hartriegel
Kornellkirsche
Liguster
Heckenkirsche
Holz-Apfel
Vogel-Kirsche
Schlehe
Stiel-Eiche
Hundsrose
Ackerrose
Trauben-Kirsche
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Sal-Weide
Eberesche
Flieder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

10.2 Öffentliche Grünflächen - Straßenbäume

(1) Im Straßenraum sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen großkronige Laubbäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. B., 18-20 cm Stammumfang

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus silvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Pyrus pyraeaster

Feldahorn
Hainbuche
Holz-Apfel
Vogel-Kirsche
Trauben-Eiche
Eberesche
Birne

(2) Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der genannten Qualität nachzupflanzen.

10.3 Private Grünflächen

(1) Je Wohnbaugrundstück unter 700 m² ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,5 m), je Wohnbaugrundstück über 700 m² sind zwei heimische Laubbäume oder drei Obstbäume auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

(2) Pflanzenauswahl
Laubbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. B., 16 – 18 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Obstbäume

Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm

Apfelbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Piros, Jakob Fischer, Oldenburg, Topaz, Jonagold, Pinova, Pilot, Melrose, Florina

Birnbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Clapps Liebling, Triumph von Vienne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechant, Gräfin von Paris, Josefine von Mecheln, Madame Verte

Zwetschgenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Quillins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer

Süßkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Sunburst, Hedelfinger Riesen, Regina

Sauerkirschenbäume: regionaltypische Sorten, z.B.:

Schwäbische Weinweichsel

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H. 60 – 100 cm

Auswahlliste siehe Pkt. 10.1

10.4 Nachpflanzgebot

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in der genannten Qualität nachzupflanzen.

11. Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

13. Verkehrswege

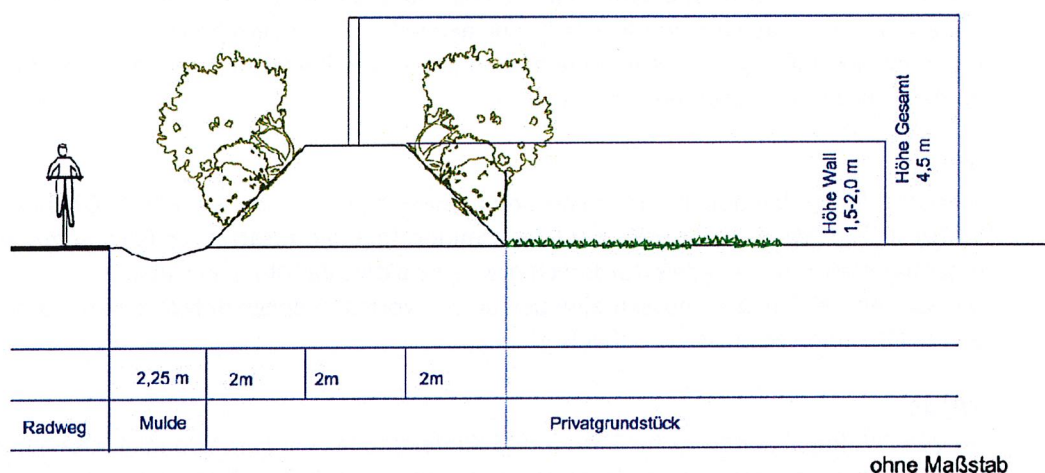
Die Einmündungsradien sind im Zuge der Straßenplanung so zu gestalten, dass einmündende Fahrzeuge nicht die Gegenspur der ST 2027 benützen müssen.

Um Schleichverkehr zu verhindern wird festgesetzt, dass die Durchfahrt vom Feldweg Fl.Nr: 245 zum Feldweg Fl.Nr. 288 durch eine Barriere zu schließen ist.

12. Immissionsschutz

12.1 Lärmschutzeinrichtung

Entlang der südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist wie im Plan dargestellt eine Lärmschutzeinrichtung zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung muss entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung: "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lsw 06) vom Bundesministerium für Verkehr ausgeführt werden. Die Basishöhe der Lärmschutzeinrichtung ist der Skizze unten zu entnehmen.



12.2 Lärmschutz an Gebäuden

(gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung – Messverfahren bzw. DIN EN ISO 140-5).

WH 09

An dem Wohngebäude ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Südwest- bzw. Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich, bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen.

WH 15

An dem Wohngebäude ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im 1. Obergeschoß an der West- und Nordfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich, bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen.

WH 16

An dem Wohngebäude ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im 1. Obergeschoß an der Nordwest- bzw. Südwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen.

WH 17

An den Wohngebäuden ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im 1. Obergeschoß an der Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB an der Ost- und Westfassade aufweisen.

WH 18

An dem Wohngebäuden ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im 1. Obergeschoß an der Südwest- bzw. Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB an der Ost- und Westfassade aufweisen.

WH 19

An dem Wohngebäuden ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im 1. Obergeschoß an der Südwest-, Nordost- bzw. Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB an der Ost- und Westfassade aufweisen.

WH 20

An dem Wohngebäuden ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern im 1. Obergeschoß an der Nordost- bzw. Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich bzw. eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB an der Ost- und Westfassade aufweisen.

Allgemein

Aktive Belüftungen (Schalldämmlüfter) können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Die Pufferräume müssen mindestens eine Pegelminderung von 10 dB(A) vor den Fenstern aufweisen.

Hinweis:

Unabhängig von öffentlich rechtlichen Vorgaben sind die Innenpegel der VDI 2719 sicherzustellen.

Quelle: Bekon: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Lindenfeld Erweiterung" in Lauterbach 09.10.2009)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Versickerung

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten befestigten Flächen ist soweit möglich zu versickern.

Hinweise zu Voraussetzungen für die Versickerung und zur Errichtung von Anlagen zur Versickerung gibt das Arbeitsblatt DWA-A 138.

Auf den Grundstücken wird die Nutzung von Regenwasser empfohlen. Dazu sind auf den Grundstücken Zisternen als Regenwasserspeicher (Mindestvolumen ca. 7 m³) errichtet. Regenwasser kann neben der Gartenbewässerung in einem separaten Wasserleitungsnetz im Gebäude bspw. zur Toilettenspülung oder für die Waschmaschine genutzt werden. Für die Einrichtungen ist z. B. die DIN 1989 zu beachten.

2. Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

3. Bodenfunde und Bodendenkmäler

Im Bereich von bekannten Denkmalflächen hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Wer bisher unbekannte 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.

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.

4. Immissionen

- (1) Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.
- (2) Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.