TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA - Parzellen 1-50, 56, 58-62	max. 0,35	max. 0,5
WA - Parzellen 51-55	max. 0,35	max. 0,5
WA- Parzelle 57	max. 0,35	max. 0,7

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zuberoänen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (E) - Parzellen 01-62
Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauatyp E: Erdgeschoss (E) – Parzellen 51-55
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Bauatyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Parzellen 1-50, 56, 58-62
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
Bauatyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
– Parzellen 1-50, 56, 58-62
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
Bauatyp C: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)
- Parzellen 1-50
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.
max. 3 Vollgeschosse zulässig
Bauatyp D: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
– Parzelle 57
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m als natürlichen Gelände auf Hauptsitte anzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe
Zuberoänen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bauatyp A: max. 5,00 m
Bauatyp B: max. 6,50 m
Bauatyp C: max. 5,00 m / 7,50 m
Bauatyp D: max. 7,50 m
Bauatyp E: max. 3,50 m

2.3.2 Firsthöhe
Wohngebäude: Bauatyp A: max. 10,00 m
Bauatyp B: max. 10,00 m
Bauatyp C: max. 10,00 m
Bauatyp D: max. 13,00 m
Bauatyp E: max. 6,00 m

Definition:
Die Wandhöhe/ Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:
Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Garagen/Carports/Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Ermöglichung der Bauweise mit Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist somit eine Grenzbebauung bis 9,00 m Länge zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehöranlagen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze
Hinweis:
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierzu ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücken gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

4.1.3 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.

4.2 Abstandsflächen
Parzellen 1-55:
Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Hinweis:
Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig. Aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Parzellen 56-62:
Gebäude und baulichen Anlagen können gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m²
Einzelhaus - Parzellen 1-50	400
Einzelhaus - Parzellen 51-55	550
Einzelhaus - Parzellen 56/57	1.500
Einzelhaus - Parzellen 58-62	500

7 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus - Parzellen 1-50	max. 2 WE je Wohngebäude
Einzelhaus - Parzellen 51-55, 58-62	max. 1 WE je Wohngebäude
Einzelhaus - Parzellen 56	max. 5 WE je Wohngebäude
Einzelhaus - Parzellen 57	max. 10 WE je Wohngebäude

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung der Anlagen

8.1.1 Zuberoänen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: zu Bautyp A/ C/ D: max. 45°
zu Bautyp B/ E: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

8.1.2 Wohngebäude
Bautyp A/ C/ D
Dachform: Satteldach (SD) - auch höhenversetzt
Dachneigung: 35 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: Bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: zulässig als Gieben- oder Schleppgauben in Form von Einzelgauben; Ausnahmsweise Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD)/ - auch höhenversetzt/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°
bei PD max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 1,25 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgeblend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

9 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Garagen und Einfahrtsöffnungen sind verkehrssicher zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

12 PFLANZMASSNAHMEN
12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 16.2 und 16.3 und den dann festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Bei Strauch- oder Baum/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 16.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich des Spielplatzes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenliste 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

12.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen.
Straßenraum:
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Öffentliche Grünflächen
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß der Artenliste 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Spielplatz:
Die Begrünung im Bereich des öffentlichen Spielplatzes erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 16.1 und 16.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten ist zu achten.

Bautyp E
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)/Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15 - 25°
bei PD max. 10°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

8.2 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

8.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung:
Holzlattenzaun/ Metallzaun;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzlattenzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;
- straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:
max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;
Zaunhöhe:
Sockel: unzulässig;

8.4 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 1,25 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgeblend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

9 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Regenrückhaltebecken:
Anpflanzung von hydrophilen Gehölzgruppen im Bereich der Regenrückhaltebecken. Zur Begrünung der Regenrückhaltebecken sind Gehölzgruppen mit Arten für feuchte Standorte wie Salix-Arten, Wiesen-Schneeball und Schwarzer Holunder gemäß Artenliste 16.3, in der festgesetzten Mindestqualität anzupflanzen. Die Lage der Pflanzungen ist variabel.

13 OFFENE RÜCKHALTEBEREICHE
Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über offene, naturnah ausgebildete Rückhalteflächen, die weitere Ableitung entlang der Wege in den nächsten Vorfluter. Zur Strukturanreicherung ist die punktuelle bzw. kleinflächige Gestaltung mit Steinschüttungen vorzusehen. In den gesteinsfreien Bereichen erfolgt eine Oberflächenmodellierung bei gleichzeitiger Ansaat mit autochthonem Saatgut.
Die Mulden sind extensiv zu pflegen.

14 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Gütebestimmungen zu entsprechen haben und artgerecht zu entwickeln sind

15 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

16 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

16.1 Gehölze 1. und 2. Ordnung im Straßenraum
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16 x 18 cm Wurzelballenumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (Richtige Pflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

16.2 Gehölze 1. und 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16 x 18 (Straßenumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (Richtige Pflanzungen)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

16.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix elaagnos	Lavendel-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix vimialis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

und vergleichbare Arten.

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

17 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 586 (Teilfläche), Gemarkung Altfraunhofen, bereitgestellt.
Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 1:
- Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche
- Initialansaat einer autochthonen Blumenwiese auf ¼ der Fläche
- Pflanzung von standortheimischen Straucharpflanzungen als wegebegleitende Gruppierungen

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 2:
- Extensiv zu bewirtschaftende Wiesenfläche
- Initialansaat einer autochthonen Blumenwiese auf ¼ der Fläche

Der detaillierte Ausgleichsflächenplan ist der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan zu entnehmen.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen und nicht die Unterer Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder der Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsbescheiden nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur ordnungsgemäßen Versickerungsfähigkeit sind die Grundstücke und die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.
Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes mit zu beschreiben.
Gegebenenfalls ist die Errichtung von Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsschächten) erforderlich. Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist nach den Vorgaben der DWA-A 138 und DWA-M 153 vorzunehmen.
Gegebenenfalls ist die Errichtung von Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsschächten) erforderlich. Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist nach den Vorgaben der DWA-A 138 und DWA-M 153 vorzunehmen.
Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen/ Carports/ Nebengebäude in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Überlaufwasser ist dann über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Pkw-Stellplätzen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Zufahrten und den privaten Verkehrsflächen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Grünflächen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Spielplätzen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Sportplätzen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Bauernhofflächen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Reitplätzen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Wegflächen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Parkplätzen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Lagerflächen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Hofflächen ist über die Versickerungsanlagen zu versickern.
Das Niederschlagswasser von den Dach