

Schriftliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Zi. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO als " allgemeines Wohngebiet " ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt II

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|
| GRZ (Grundflächenzahl) | 0,4 |
| GFZ (Geschossflächenzahl) | 0,4 bei einem Vollgeschoss 0,6 bei zwei Vollgeschossen |

soweit sich aus der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen kein geringerer Wert ergibt. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Zi. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für alle Parzellen offene Bauweise festgesetzt. Für Gebäude mit Zelt Dach ist ausschließlich E+I Bauweise zulässig. Ansonsten ist als Bauweise E+D und E+I zulässig. Alle weiteren Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan.

4. Garagen und Stellplätze

Bei allen Parzellen sind mind. pro Wohnung je 2 Stellplätze als Garagenstellplätze, Carports, oder offene Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen (Art. 52 Abs. 4 BayBO).

5. Einzel- /Doppelhausbebauung, Grenzbebauung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan ist entweder Einzelhausbebauung, oder Doppelhausbebauung zulässig.

Bei gemeinsamer Grenzbebauung und Doppelhausbebauung wird eine Absprache der Nachbarn bezüglich der Dachform, Dachdeckung, Dachneigung und des Außenputzes empfohlen. Ist dies nicht geschehen, so hat sich der Nachbauende mit Dachdeckung, Dachneigung und Außenputz dem Vorbauenden anzugleichen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Regelbeispiele und Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die durch die Regelquerschnitte dargestellten Gebäudeformen zulässig. Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche bis zu 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO.

2. Dachneigung, Firstrichtung

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Die gewählte Dachneigung ist bei allen Dachflächen eines Gebäudes einheitlich zu halten. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzulegen. Sofern Firstrichtungen dargestellt werden, sind diese bindend.

3. Hauptgebäude

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Zelt-dächer zulässig. Bei Doppelhausbebauung (Parzellen 2-5) sind ausschließlich Satteldächer zugelassen. Für die Dachdeckung werden nur Dachpfannen und sonstige kleinteilige Dachsteine aus Ziegel oder Beton in roten oder braunen Farben zugelassen. Als Grundrissformen sind nur rechtwinkelige Grundrisse zulässig. Für Gebäude mit Zelt Dach als Dachform sind nur quadratische Grundrisse zulässig.

Bei Doppelhausbebauung hat der Nachbauende die Gebäudebreite, -höhe und Dachneigung des Vorbauenden zu übernehmen.

Dachgauben dürfen 2,0 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten und haben im inneren Drittel der Dachfläche zu liegen. Sie sind nur bei E+D-Bebauung mit Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern zulässig. Ein aus der Umfassungswand hochgeführter Quergiebel (bzw. sog. Zwerchiegel) mit einer max. Frontbreite von 1/4 bis 1/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ist zulässig. Der First des Quergiebels darf bis max. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches hochgeführt werden. Dachgauben und Quergiebel sind mit Satteldächern auszuführen, bei Walm- und Krüppelwalmdächer sind Gauben und Quergiebel auch mit Walmdächer zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens die zweifache Breite der größeren angrenzenden Gaube betragen. Bei Doppelhäusern muss der Mindestabstand von Gauben zur gemeinsamen Mittelgrenze aus Brandschutzgründen mindestens 1,25 m betragen (Brandüberschlag).

Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 50 cm, am Ortgang bis 50 cm zulässig. Die Sockelhöhen sind gemäß den Festsetzungen des Regelquerschnittes auszuführen.

4. Nebengebäude und Garagen

Zugelassen sind gemauerte, in massiver Fertigteilm Bauweise oder in Holzkonstruktion errichtete Nebengebäude und Garagen. Zulässig sind auch offene Konstruktionen wie z. B. Carports. Es gelten die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich Dachdeckung, Verschalung, Putzart und Farbe wie für das Hauptgebäude. Bei Grenzbebauung sind keine Walme, Krüppelwalme und Zeldächer zulässig. Bei gemeinsamen Grenzgaragen sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5 m freizuhalten. Dieser Garagenvorplatz darf zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und Garage nicht eingefriedet werden.

Für die Garagenzufahrten sind die benötigten Sichtfelder nach EAE 85/95 bzw. RAS-K-1 zu beachten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, z.B. Holzlatten- oder Hanichelzaun und Metall. Die Zaunoberkante darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,2 m betragen. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Zulässig sind auch Naturhecken bis zu einer Höhe von max. 1,2 m. Als Sockel sind die Bordsteine oder Gehweg- und Straßeneinfassungen zu verwenden. Zulässig ist an der Straßenseite auch ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m über Straßenoberkante.

Die im Bereich der Stauräume anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie an der Straßenseite auszuführen.

Mauern bzw. geschlossene Bauelemente sind nicht zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig. Die Zaunhöhe darf hier 1,20 m nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

6. Mauern, Böschungen, Geländeabstufungen, Terrassenaufschüttungen und Terrassenmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Geländesprünge über 0,5 m sind nötigenfalls durch mehrere hintereinander gestufte, höchstens 0,5 m hohe Mauern (möglichst mit dazwischenliegendem Pflanzstreifen) möglich.

Empfohlen wird die Verwendung von Naturstein als Trockenmauer- oder Verblendwerk in traditioneller Bauart.

Es wird ferner empfohlen möglichst komplett auf Geländesprünge zu verzichten und nötigenfalls für Niveauangleichungen natürlich ausgebildete, bepflanzen Böschungen zu schaffen.

Terrassen oder Freisitze sind dem natürlichen Geländeniveau entsprechend einzuordnen. Für die Höhenlage ausschlaggebend ist dabei das nächstliegende Straßenniveau, über dem die beschriebenen Anlagen höchstens 0,5 m liegen dürfen. Ansonsten dürfen Auffüllungen und Abgrabungen nur bis max. 0,5 m über Gelände erfolgen.

Ausgenommen bei Garagenzufahrten sind ansonsten Auffüllungen oder Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstückszufahrten auf das natürliche Gelände zurückzuführen.

7. Pflanzungen und Pflegemaßnahmen in öffentlichen und privaten Bereichen im Geltungsbereich und in den Ausgleichsflächen

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend. Die Pflanzen sind aus Liste 1 zu wählen:

LISTE 1: Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich, straßenraumwirksam

I. und II. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 16-18 cm

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum – Roß-Kastanie
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Buche
Fraxinus excelsior – gem. Esche
Juglans regia - Walnuß
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Quercus robur – Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

- 7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auf Privatflächen folgende Pflanzverpflichtungen zu erfüllen:

Je ein Baum der Pflanzliste 2 in der straßenzugewandten Grundstücksseite (die Pflanz-Darstellung im Plan gibt eine lagemäßige Orientierung des besten Pflanzstandortes) sowie für je 400qm angefangene Grundstücksfläche ein weiterer Baum der Liste 2

LISTE 2: Baumpflanzungen im privaten Bereich, straßenraumwirksam

II. und III. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität: H, 3xv, STU 12-14 cm

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn

Betula pendula – Birke

Carpinus betulus – Hainbuche

Corylus colurna – Baumhasel

Juglans regia - Walnuß

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia – Eberesche

Zierkirsche, Zierapfel als Hochstamm

Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) in regionaltypischen Sorten als Hochstamm

- 7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in öffentlichen Flächen die gem. Planeintrag gekennzeichneten Grünflächen und Pflanzungen bindend. Die Pflanzen sind aus Liste 3 zu wählen:

LISTE 3: feldgehölzartige Baum- und Strauchpflanzung im öffentlichen Bereich (Rückhaltebereiche)

Mindestpflanzqualität:

Str., 2xv, 60 – 100;

baumförmige Gehölze: H, 2xv, STU 10 – 12 cm oder Stammbüsche, H= mind. 200 cm, m.B..

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Betula pendula – Sand-Birke

Carpinus betulus – Hainbuche

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - roter Hartriegel

Coryllus avellana – Hasel

Frangula alnus – Faulbaum *

Fraxinus excelsior – gem. Esche

Ligustrum vulgare – Liguster

Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche *

Malus sylvestris – Holz-Apfel / Wild-Apfel (Artengruppe)

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Pyrus communis – Wild-Birne (Artengruppe)

Quercus robur – Stiel-Eiche

Rhamnus catharticus – Kreuzdorn

Rosa canina – Hunds-Rose (Artengruppe)

Rosa corymbifera – Busch-Rose (Artengruppe)

Rosa villosa – Apfel – Rose (Artengruppe)

Rosa rubiginosa – Wein - Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere, Speierling
Tilia cordata – Winter-Linde
Viburnum opulus – gem. Schnellball *
Viburnum lantana – wolliger Schneeball *

* = Pflanze ist Bestandteil des natürlichen Pflanzeninventars, gleichzeitig aber als giftig (nicht tödlich !) in der Giftpflanzenliste registriert.

7.4. Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auf Privatflächen folgende Pflanzverpflichtungen zu erfüllen:

In Parzellen 22 bis einschl. 32 ist an der Westseite zur Eingrünung zur offenen Landschaft hin auf Privatgrund eine mind. 2-reihige freiwachsende Hecke mit Pflanzen gem. Liste 4 anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen maximal 1,50 m.

LISTE 4: Heckenpflanzungen im Privatbereich

Mindestpflanzqualitätualität:

Str., 2xv, 60 – 100;

baumformige Gehölze: H, 2xv, STU 10 – 12 cm oder Stammbüsche, H= mind. 200 cm, m.B..
(keine Bäume 1. Wuchsordnung wegen der Nähe zur Freileitung!)

Artenliste:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Betula pendula – Sand-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Coryllus avellana – Hasel
Frangula alnus – Faulbaum *
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche *
Malus sylvestris – Holz-Apfel / Wild-Apfel (Artengruppe)
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus communis – Wild-Birne (Artengruppe)
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hunds-Rose (Artengruppe)

Rosa corymbifera – Busch-Rose (Artengruppe)
Rosa villosa – Apfel – Rose (Artengruppe)
Rosa rubiginosa – Wein - Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere, Speierling
Viburnum opulus – gem. Schnellball *
Viburnum lantana – wolliger Schneeball *

* = Pflanze ist Bestandteil des natürlichen Pflanzeninventars, gleichzeitig aber als giftig (nicht tödlich !) in der Giftpflanzenliste registriert. Verwendung im Hausgarten vermeiden!

- 7.5 Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auf den Ausgleichsflächen auf FL.Nr. 2400, Gem. Alteglofsheim folgende Pflanzverpflichtungen in den gem. „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ dargestellten Gehölzpflanzflächen und Obstbaumpflanzflächen (Massen gem. Planeintrag) zu erfüllen (Liste 5):

LISTE 5: Gehölzpflanzungen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2400

Mindestpflanzqualität: Sträucher: Str., 2xv, 60 – 100 cm
 Baumförmige: Hei, 2xv, oB, 125 - 150
 Obstbäume: H. 2xv, oB, STU 10 - 12

Pflanzdichte der Gehölzpflanzung: mind. 1 Gehölz/Exemplar je 1,5 qm, davon mindestens 10% baumförmige Gehölze.

Ausmaß der Pflanzfläche siehe Plandarstellung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, „Externe Ausgleichsfläche – Maßnahmen“. Vermessung beachten!

Artenliste Waldrand und Heckenbereiche:

Acer campestre – Feld-Ahorn
Betula pendula – Sand-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Coryllus avellana – Hasel
Frangula alnus – Faulbaum *
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – rote Heckenkirsche *
Malus sylvestris – Holz-Apfel / Wild-Apfel (Artengruppe)
Prunus avium – Vogel-Kirsche

Pyrus communis – Wild-Birne (Artengruppe)
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hunds-Rose (Artengruppe)
Rosa villosa – Apfel – Rose (Artengruppe)
Rosa rubiginosa – Wein - Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere, Speierling
Viburnum opulus – gem. Schnellball *

* = Pflanze ist Bestandteil des natürlichen Pflanzeninventars, gleichzeitig aber als giftig (nicht tödlich !) in der Giftpflanzenliste registriert.

Artenliste Obstbäume

Wildobstbäume

Regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

Die Pflanzflächen sind für die Dauer von 3 Jahren mit Wildverbisszäunen (Flächen) oder Wildverbissmanschetten (freistehende Bäume) zu schützen. Die Einrichtungen sind nach 3 Jahren abzubauen und zu entfernen.

Bäume sind mit Schutzpfählen und Bindung zu versehen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verunkrautung durch Mulch flächig oder durch Pflanzscheibenabdeckungen zu schützen.

Die Abnahme der fertiggestellten Maßnahmen seitens der Naturschutzbehörde erfolgt 1 Jahr nach der Anlage bzw. der Fertigstellungsanzeige.

7.6 Pflanzverbote / Pflanzeinschränkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es nicht gestattet, nachfolgend genannte Pflanzen zu verwenden bzw. zu pflanzen.

- nicht-heimische „Problem“-Pflanzen mit starker Ausbreitungsfähigkeit und Verdrängungstendenz:

Ailanthus altissima – Götterbaum

Prunus serotina – Späte traubenkirsche

Rhus spec. – Essigbaum

Robinia pseudoacacia – Schein – Akazie

Polygonum japonicum, / P. sachalinensis – Riesen-Knöterich – Arten

- Wirtspflanzen des Feuerbrandes sind ebenfalls nicht gestattet:

Pyracantha coccinea – Feuerdorn

Crataegus spec. – Weißdorn – Arten

Cotoneaster spec – Mispel / Cotoneaster-Arten

- Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet, Ausnahme: Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Die Verwendung von Eiben (Taxus baccata) ist in öffentlichen Bereichen nicht gestattet.

7.7 Pflegemaßnahmen in öffentlichen Bereichen und in der Ausgleichsfläche

Die Wiesenfläche in der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2400 ist 1x jährlich, frühestens ab 01. August zu mähen. Das Mähgut ist vollständig aus der Fläche abzufahren.

Die Pflanzungen in der Ausgleichsfläche sind während der Anwuchszeit durch ausreichende Wässerung zu versorgen. Ausfälle im Anwuchs sind zu ersetzen und werden bei der Abnahme (1 Jahr nach Fertigstellung) kontrolliert.

Die Pflanzungen sind dauerhaft durch Pflegemaßnahmen auf die Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes abzustimmen.

8. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 0,60 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbbeimischungen und Wechsellicht unzulässig. So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

9. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Auf den Baugrundstücken sind Zisternen zur Wasserrückhaltung und / oder Brauchwassernutzung mit Überlauf in die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung zu errichten. Hierbei sind je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung mindestens 5 m³ und bei Baugrundstücken mit Doppelhausbebauung je Haushälfte mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzusehen.

Hinweis: Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung (z. B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist auf Einhaltung der Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) zu achten.

10. Hinweise

10.1. Baugrundverhältnisse

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt und liegt in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

Für den Bereich des Baugebietes liegen keine Grundwasserbeobachtungen vor. Wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze, Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen, um eine Beeinträchtigung der Unter- oder Kellergeschosse zu vermeiden. Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge und Kellerlichtschächte) sollten mit einem Sicherheitsabstand über die Geländeoberkante geführt werden.

Infolge des anstehenden bindigen Bodens und des zu erwartenden Schichtwassers wird für Unterkellerungen die Ausbildung einer so genannten weißen Wanne empfohlen.

Wegen der Hanglage des Baugebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze, trotz vorgesehener Kanalisierung, Niederschlagswasser aus den höher gelegenen Bereichen ungeordnet, breitflächig, in vorhandenen Geländemulden abfließen und Schäden anrichten.

10.2. Bodenwasserhaushalt

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken; Garagenzufahrten und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

10.3. Abwasser

Für die Entwässerung der Kellergeschosse kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

10.4. Elektroversorgung

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Parsberg, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg, Tel. 09492/950-0 zu verständigen. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen haben deswegen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel 8 (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht der Netzservice Parsberg jederzeit zur Verfügung.

10.5. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Der Antragsteller (Bauwerber bzw. Grundstückseigentümer) hat vor Beginn von Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

10.6. Energieeinsparung, Sonnenenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen wie die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung an.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Photovoltaikanlagen erhöhen eine Gefährdung der Feuerwehreinsatzkräfte im Einsatzfall. Die Einsatzkräfte sind auf bestehende Photovoltaikanlagen hinzuweisen. Die DC-Freischaltestelle muss sich möglichst nahe am Photovoltaikanlagenmodul befinden und sicher zugänglich sein. Die Technik (Wechselrichter und ähnliches) darf sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Auch die AC-Sicherung muss gut zugänglich sein. Vor und nach dem Wechselrichter muss sich eine Freischaltestelle befinden (Art. 15 BayBO).

Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Die Feuerwehr ist über Photovoltaikanlagen entsprechend zu informieren und im Bedarfsfall ein Einsatzplan zur Verfügung zu stellen. Anlagenteile die nach Entfernen der AC-Hauptsicherungen noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

10.7. Dachgauben und Fensteröffnungen

Um die Absturzsicherung zu gewährleisten müssen Brüstungshöhen mindestens 0,90 m betragen. Um Gauben und Fenster als zweiten Rettungsweg benutzen zu können, müssen diese mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein und dürfen die Brüstungshöhen nicht höher als 1,10 m ausgebildet werden.

10.8. Landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Gebiete

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitlichen Einschränkungen rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (z. B. Schattenwirkung, Laubbaum, Wurzeln).

- / -