Bebauungsplan mit int. Grünordnung
"WA Gsteinach"

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist" und
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Gsteinach" ist die Planzeichnung M 1:500 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

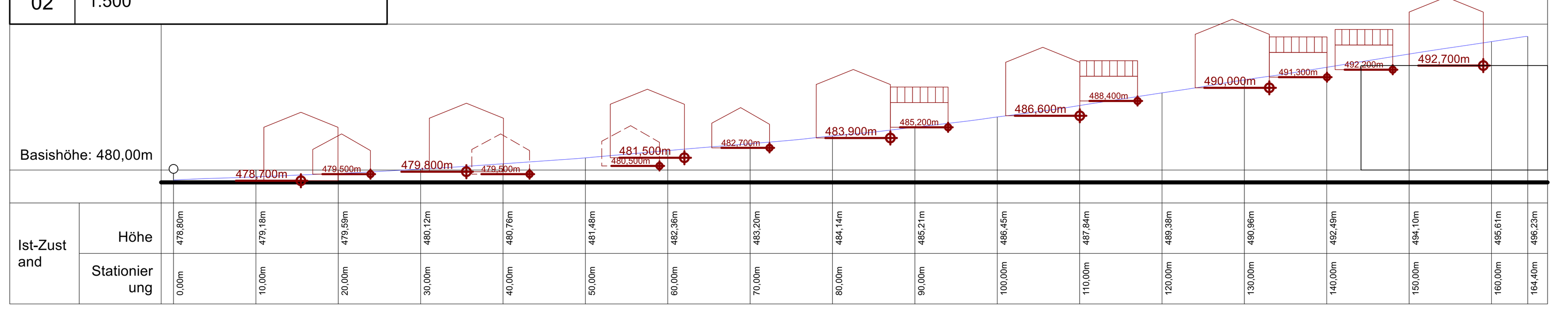
§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Gsteinach" besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung vom __.__.____
3. Umweltbericht vom __.__.____

Geltungsbereich Nr.1 - Planzeichnung

01	Planzeichnung
02	1:500

B.2 Schnitt als Hinweis

05	Schnitt Südwest - Nordost
02	1:500



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung
1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A. 2 Maß baulicher Nutzung
2.1 GR1 120 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 120qm
2.2 GR2 60 maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude
2.3 **a/b** zulässiger Haustyp, hier wahlweise Haustyp a oder b

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1 E nur Einzelhaus (E) zulässig
3.2 E/D/G Einzelhaus (E) oder Doppelhaus (D) oder Hausgruppe (G) zulässig
3.3 Baugrenze
3.4 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
4.1 2 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohungen, hier z.B. max. zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt
5.1 Firstrichtung festgesetzt

A.6 Verkehrsflächen
6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Wendefläche mit Freihaltebereich (Freihaltebereich = pinke Linie)

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
7.1 öffentliche Grünfläche, sind parkartig zu gestalten.
7.2 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)
7.3 zu pflanzender Straßenbaum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)
7.4 mesophiles Heckengebüsch (ist auf Dauer zu erhalten)
7.5 Waldfläche (ist auf Dauer zu erhalten)
7.5 Baumfallgrenze, hier 25m gemessen vom Stamm
7.6 Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung 10.1.1

A.8 Bemaßung
8.1 0,01m öffentliche Straßenverkehrsfläche
8.2 422,00 festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum

A.9 Sonstige Planzeichen
9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
9.2 Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahmen
N.1 Flächen aus der Biotopkartierung
N.2 Hauptabwasserleitung
N.3 Hauptwasserleitung (Waldwasser) mit 3m Schutzstreifen

B.1 Hinweise durch Planzeichen

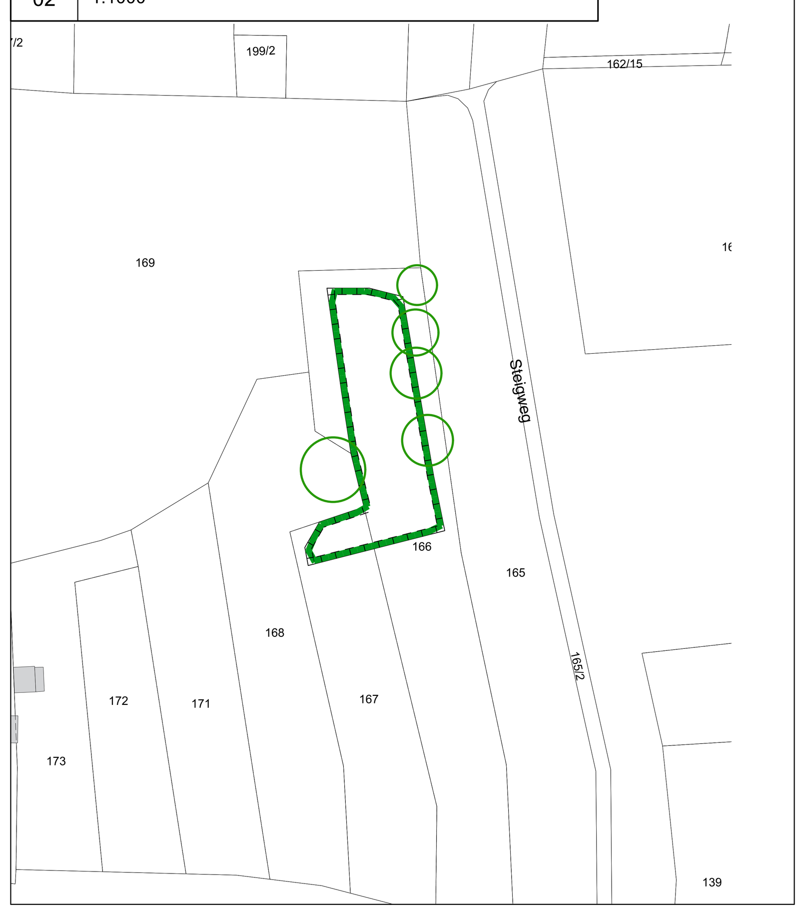
vorgeschlagenes Hauptgebäude
vorgeschlagenes Nebengebäude
vorgeschlagene Zufahrt
Parzellen Nr.: 1 — Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
Grundstücksgröße: 881qm — Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm
422,00 — Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 479,50 üNN
sonstiger Baum/Strauchbestand
bestehende Flurgrenze
bestehende Haupt/Nebengebäude
740 bestehende Flurnummer
35 bestehende Hausnummer

Nutzungsschablone als Hinweis

Nutzungschablone	
GR1	Zulässige Grundfläche in qm für Wohngebäude
GR2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports Nebengebäude
a/b	Zulässiger Haustyp
E/D/G	Zulässige Bauweise
GA/CA/N	Zulässige Bauweise für Nebengebäude, GA = Garage, CA = Carport, N = Nebengebäude

Geltungsbereich Nr.2 - Planzeichnung

03	Fl.Nr. 166 und 167 Gemarkung Hilgartsberg
02	1:1000



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO — Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO — die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO — Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO — Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO — Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO — sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO — Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO — Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO — Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 maximal zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximale zulässige Grundfläche für Haupt-(GR1) und Nebengebäude (GR2) definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.
2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.
Auf Parzellen Nr.6, Nr.7, Nr.10 ist eine Überschreitung bis 0,55
auf Parzellen Nr.3, Nr.5, Nr.8 und Nr.9 ist eine Überschreitung bis 0,60
auf Parzellen Nr.1, Nr.4 ist eine Überschreitung bis 0,65
auf Parzellen Nr.2 ist eine Überschreitung bis 0,70 zulässig.

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 5,00 m

Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,60 m.

Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige Wandhöhe 3,0 m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt.
Eine Wandhöhe ab OK Fertigfußboden von 3,0 m und maximale talseitige Wandhöhe von max. 4,0 m ab vorhandenem Gelände (Hinweis D Nr.6) ist einzuhalten.

2.3 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.4 Geländeveränderungen
2.4.1 Abgrabungen sind bis max. 1,0m zulässig, Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig. Auf Parzellen Nr.3, Nr.4, Nr.5, Nr.7, Nr. 8 und Nr. 10 sind Abgrabungen bis 1,2m zulässig, auf Parzelle Nr. 6 und Nr.9 bis 1,5m, auf Parzelle 7 bis zu 2,2m zulässig
Das vorhandene Gelände (siehe Hinweis B.1. Nr.6) ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, ausgenommen hiervon ist der Bereich innerhalb zwischen Straße und Garage (i.d.R. 6m Tiefe), hier ist eine Anpassung des Geländes an die Straßenhöhe zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauantrag Vorrang.
2.4.2 Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten und zwischen den Bauparzellen bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig, Unzulässig sind Mauern entlang (Parallel) öffentlicher Straßen und zu den Aussengrenzen des Baugebietes. Wo keine Stützmauern zulässig sind, sind die Geländesprünge als Erdböschung (bepflanzt) auszuführen. Eine Staffelung von Stützmauern, also mehr als eine in Reihe, ist unzulässig.
2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.5 Sonstige Festsetzungen:
Garagenzufahrten werden auf eine maximale Breite von 6,0 m begrenzt.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.3 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,25 m und maximalen Grundfläche von 6,0qm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die maximal zulässige Grundfläche darf dadurch nicht überschritten werden.

4. Abstandsflächen
4.1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten, ausgenommen hiervon ist Parzelle Nr.2 hier kann unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen ein längeres Garagengebäude (längere Grenzbebauung, hier max. 12m an der Nordgrenze) gebaut werden.
4.2 Grenzgaragen sind unter Einhaltung der Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken
5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 440 qm betragen, bei Doppelhäusern min. 300 qm und bei Mehrfamilienhäusern min. 500 qm.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die zulässige Anzahl an Wohnungen auf das Doppelhaus bei Hausgruppen auf die gesamte Hausgruppe.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt
7.1 **Zulässige Dachneigung und -form**
7.1.1 nur für **Haustyp a** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°- 35° und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12°- 20° zulässig.
7.1.2 nur für **Haustyp b** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer Dachneigung von 18°- 25° und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12°- 20° zulässig.
7.1.3 zulässige Dachaufbauten für Haustyp a und b:
Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Die Einzelbreiten der Gauben sind bis max. 2,0 m zulässig, die Gesamtsumme der Einzelgauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Mindestabstand der Gauben von der Giebelwand muss 1,0 m betragen.
Kombinationen von Dachgauben und Zwerchgiebeln auf einer Dachseite sind unzulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.
7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.
7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
7.5 Blech-/Metalldächer sind nur in Aluausführung zulässig.
7.6 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude
8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für (Einlieger-)Wohnungen bis zu 50 qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als Walmdach mit einer Dachneigung von 12°-20° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.
8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als Walmdach mit einer Dachneigung von 12°-20° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.
8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Walmdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.
8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude (senkrecht zur Straße) muss mind. 5,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
8.4 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

9. Grünordnung
9.1 Öffentliche Grünflächen:
9.1.1 Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Lageabweichungen vom geplanten Standort sind bis zu 2,5 m gemessen vom Stammmittelpunkt zulässig.
9.2 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
9.2.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
9.3 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind können unter C 9.2 festgesetzten Bäumen angerechnet werden und sind als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
9.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
9.5 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus gesetzlichen oder funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
9.6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
9.7 Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.
9.8 Sämtliche Eingriffe in die bestehende Hecke und die Waldfläche durch z.B. Geländemodellierung, unsachgemäße Pflege (Mahd), die Lagerung von Produkten oder ähnlichen Handlungen die zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen sind unzulässig, dies trifft auch für beispielweise vorübergehende Lagerungen zu.
9.10 Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Wiesenmischungen anzusähen.

10. Ausgleichsflächen
10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "WA Gsteinach" zugeordnet.
10.1.1 Fläche Nr. 1 (Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland)
Lage/Flurnummer(n): 166, 167 jeweils Teilflächen
Gemarkung: Hilgartsberg
Fläche: 1208 qm
Bestand (BNT): Acker A 11 / 2 Wertpunkte
Ziel (BNT) : Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland G212 / 8 Wertpunkte
Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer artenreichen extensiv Flachlandmähwiese, hier Lebensraumtyp 6510. Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen, z.B. mit dem Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.
20% der Fläche sind als Altgrasstreifen anzulegen.
Berechnung: 1.208qm * (10-2-0) = 7.248 Wertpunkte
Erstgestaltung: Herstellung eines feinkrümeligen Saatbettes und Ansaht der Wiese mittels Regiosaatgut. Saatgut entsprechend Zieltypen (Flachlandmähwiese, hier ebensraumtyp 6510)
Pflege: 1. bis 4.Jahr = Aushagerungsphase
Mahd 3 malig 1.Mahd nicht vor dem 15. Juni, Abfuhr des Mägutes
Ab dem 5. Jahr
Artenanreicherung durch Aufbringung von Regiosaatgut (nur autochthones Material) oder Mähgutandeckung, Mähgut muss von floristisch wertvollen Flächen stammen.
Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 25 Jahre aufrecht zu erhalten.
10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) der Erschließungsstraße erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
10.3 In der freien Landschaft bzw. im Übergang zur freien Landschaft ist nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald bzw. Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland zulässig ist. Es wird der Schutz der Gehölze ein Verbissschutz empfohlen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald er nicht mehr notwendig ist.

11. Artenschutz
11.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß" mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).
11.2 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

12. Erschließung / Schutzzonen / Sichtdreiecke
12.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.
12.2 Innerhalb von Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

13. Einfriedung
13.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Einfriedungen im Freihaltebereich der Wendefläche.
13.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur aus Holz oder Stahl, auf allen anderen Grundstücksseiten auch als Maschendrahtzaun zulässig.
13.3 Zäune sind nur sockellos zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit zwischen Unterkante Zaun und Gelände von mindestens 10 cm einzuhalten.

14. Niederschlagswasserbeseitigung
14.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
14.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.
14.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger
führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.
1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Im Zuge der Wasserversorgung wird auch der Löschwasserversorgung Rechnung getragen.
Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans mittig und im Bereich des nördlichen Wendehammers 2 zusätzliche Oberflurhydranten DN 80 mit einem Durchfluss von ca. 95 m³/ h errichtet. Im Bereich des nordöstlichen Anwesens Schulstraße 8 befindet sich ein weiterer Hydrant. Die Löschwasserversorgung ist damit ausreichend gesichert
1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum.Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, ist entsprechend zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, dass Gebäudeöffnungen (wie Türen oder Fenster) 25cm über dem anstehenden Gelände liegen bzw. sollen Gebäude so geplant und ausgeführt werden, dass bis zu ein Eindringen von Oberflächenwasser, auch von wildabfließendem Niederschlagswasser, ausgeschlossen ist.
1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Rückhalteanlage gedrosselt in einen geeigneten Vorfluter entsorgt. Der Umgriff des Bebauungsplangebietes wurde bereits bei einem vorgelagerten Wasserrechtsverfahren rechnerisch vollständig berücksichtigt. Das erforderliche Regenrückhaltbecken ist bereits in hinreichender Dimensionierung gebaut und in Betrieb.
1.4.4 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser werden die Bauwerber hiermit auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wassersparmaturen, Spartaste für die Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.
Um den Anfall an Niederschlagswasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden neben der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähige Beläge folgende Maßnahmen empfohlen wie möglichst breitflächig Versickerung in den Garten-/Grünflächen, naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (z.B. in offenen Rinnen, Mulden, Gräben) oder auch Rückhaltung/ Sammlung auf den Grundstücken und Nutzung zur Gartenbewässerung/ als Brauchwasser. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.Die Anforderungen der TRENOG; TRENGW bzw. DWA-M 153 sind zu beachten bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung, insbesondere der Flächen mit neuem Baurecht. Da der Abfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachbedeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist beim Markt ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
1.4.7 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet und über eine Regenrückhaltebecken versickert.
1.4.8 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
1.4.9 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.Bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(weitere Informationen:www.elementar-versichern.de)
1.4.10 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte vor der Ableitung in einer Regenwasserzisterne zwischengespeichert und als Brauch-/ bzw. Gartenwasser genutzt werden.
1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssystem zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

2. Verkehr
siehe Festsetzungen C.12.2

3. Immissionsschutz
3.1 Mit Immissionen durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr ist zu rechnen. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten

4. Altlasten/Boden
4.1 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
4.2 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des0 Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
4.3 Auf den Parzellen ist teilweise mit felsigem Untergrund zu rechnen.

5. Denkmalschutz
5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen, Artenschutz, Regenerative Energien
6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 – wird hingewiesen
6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass
Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig mit den Bayernwerken anzustimmen und zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen
Art der Bäume und Sträucher:
6.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	– Feldahorn	Fagus sylvatica	– Rotbuche
Acer platanoides	– Spitzahorn	Prunus avium	– Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn	Quercus robur	– Stieleiche
Betula pendula	– Birke	Tilia cordata	– Winterlinde

6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	– Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	– Apfel
Carpinus betulus	– Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	– Birne
Sorbus aucuparia	– Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	– Zwetschge
Sorbus torminalis	– Elsbeere	Prunus avium in Art. und Sort.	– Kirsche
Sorbus aria	– Mehlbeere	Prunus padus	– Traubenkirsche

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	– Hainbuche	Rhamnus frangula	– Faulbaum
Cornus mas	– Kornelkirsche	Rosa canina	– Hecken-Rose
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel	Salix in Arten	– Sal-Weide
Corylus avellana	– Haselnuss	Sambucus nigra	– Holunder
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	– Woliger Schneeb.
Lonicera xylosteum	– Gemeine Heckenkirsch.	Viburnum opulus	– Wasser Schneeb.
Prunus spinosa	– Schlehe	Ribes rubrum	– Johannesbeere
Ligustrum vulgare	– gew. Liguster	Taxus bacatta	– Eibe
Rhmanus cartaticus	– Kreuzdorn	Hippophae rhamnoides	– Sanddorn
Ribes uva-crispa	– wilde Stachelbeere	Lonicera xylosteum	– Heckenkirsche
Ribes nigrum	– Schwarze Johannesb.	Salix spec.	– Weiden
Amelanchier	– Felsenbirne	Rosa majalis	– Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	– Wein-Rose		

6.6 Lichtschächte sind Kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.
6.7 Die Beleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmittel ohne UV- Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) festgesetzt werden (in Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG)
6.8 Öffentliche Grünflächen sollten möglichst mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut angelegt und extensiv gepflegt werden (2x Mahd mit Abtransport Mahdgut).
6.9 Artenschutz
Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)
6.10 Dächer sollen auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Photovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren versehen werden. Vorschlag: Die Größe der Photovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

7. Abfallentsorgung
7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
7.2 Alle Verpflichteten (Bauparzellen) haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Belange und Schutzzone der Waldwasserleitung
I. Allgemeines
Die Wasserversorgung Bayerischer Wald, kurz - Versorgungsunternehmen genannt, hat seine Versorgungsanlagen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik so errichtet und wird sie so betrieben und unterhalten, dass eine sichere und störungsfreie Versorgung gewährleistet ist. Daher dürfen deren Bestand und Betrieb durch Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt bzw. gefährdet werden. Nachstehende Hinweise sollen, auf die bei Bauarbeiten und Aufgrabungsarbeiten zu beachtenden Verhältnisse und Maßnahmen aufmerksam machen, um Beschädigungen an Leitungen und Kabel zu verhindern.

II. Berechtigung der Wasserversorgung Bayerischer Wald
Die Wasserleitungen und Schächte einschließlich des Steuerkabels sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zugunsten des Unternehmens im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, welche den Bestand oder den Betrieb der Anlagen gefährden können, zu unterlassen und es ist auch dafür zu sorgen, dass Bauwerke und Bäume auf der Leitung nicht und beiderseits nur mit 3 m Abstand von der Rohrleitungsmitte errichtet bzw. angepflanzt werden.
Ausnahmen und Abweichungen bei Einschränkungen der Schutzstreifenfläche haben in schriftlicher Form zu erfolgen.

III. Haftung
Für Schäden an der Wasserleitung und dem mitverlegten Steuerkabel haftet nach § 823 BGB der Verursacher.
Die Wasserversorgung Bayerischer Wald übernimmt keine Haftung für Schäden an hinzukommenden Anlagen, die aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Wasserleitung und des Steuerkabels ohne Verschulden des Unternehmens oder deren Beauftragten entstehen.

IV. Lage der Wasserleitung und des Steuerkabels
Der ungefähre Verlauf der bestehenden Wasserleitung ist im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen. Die Erddeckung der Wasserleitung beträgt in der Regel mindestens 1,00 m, bei zuckerrübenfähigen Böden mindestens 1,20 m. Das Steuerkabel liegt im Schutzstreifen der Wasserleitung (3,00 m beiderseits der Wasserleitung). Diese Angaben sind unverbindlich. Abweichende Tieferlagen und Kabelschleifen sind möglich.

V. Technische Bedingungen und Auflagen (Gestattungsvertrag)
Die Arbeiten im Schutzstreifen der Wasserleitung müssen zum Schutze der Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für Dritte mit größter Sorgfalt und unter Beachtung aller Vorsichtsmaßnahmen ausgeführt werden.
Kreuzungen der Wasserleitungen sollen möglichst rechtwinkelig erfolgen.Aus Gründen der gegenseitigen Behinderung beim Bau und Betrieb der Leitungen sind Kreuzungswinkel unter 30° nicht zulässig.
An der Kreuzungsstelle muss zwischen der Wasserleitung und der hinzukommenden Leitung ein lichter Mindestabstand von 0,40 m eingehalten werden. Es wird empfohlen, die hinzukommende Leitung an der Kreuzungsstelle auf einer Länge von 2,00 m in einem Schutzrohr zu verlegen oder in anderer Weise, z.B. durch Abdecken mit Betonhalbschalen, aufgelegte Zementsäcke gegen mechanische Beschädigungen zu schützen. Sofern mit der zu verlegenden Leitung auch ein Kabel eingelegt wird, ist der gleiche Mindestabstand einzuhalten. Außerdem muss das Kabel im Kreuzungsbereich auf einer Länge von ca. 4,00 m (2,00 m beiderseits der Rohrachse) in Kabelzugsteinen oder Kunststoffrohren verlegt werden.
Für Leitungskreuzungen sowie sonstigen Baumaßnahmen im Schutzstreifen (6 m Bereich) ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Nach der Baumaßnahme sind die Bauwerke digital einzumessen. Der Bestandsplan ist 3-fach auf Papier sowie auf Datenträger im Datei-Format DWG zu erstellen und der Wasserversorgung Bayerischer Wald zu übergeben.
Parallel verlaufende Leitungen sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu verlegen. In Sonderfällen bedarf es eines Gestattungsvertrages (schriftliche Zustimmung durch den Zweckverband).
Schächte aller Art sind so anzulegen, dass ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu der Wasserleitung erreicht wird. Sie sind im Näherungsbereich der Leitung dicht zu verputzen oder durch andere geeignete Maßnahmen abzudichten.
Bei Richtungsänderungen im Bereich der Wasserleitung muss die hinzukommende Leitung gegen Ausknicken gesichert werden, damit die Wasserleitung jederzeit gefahrlos freigelegt werden kann.
Die Wasserleitung und das Steuerkabel dürfen nur in Handschachtung freigelegt werden. Dabei dürfen nur Werkzeuge verwendet werden, die die Sicherheit des Leitungseigentums nicht gefährden. Der Einsatz von Arbeitsmaschinen im Näherungsbereich der Wasserleitung ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Beschädigungen der Wasserleitung bzw. des Steuerkabels dadurch nicht entstehen können.
Der Betrieb des Grundwasserwerkes in Moos wird vor Beginn der Arbeiten den Verlauf der Wasserleitung bzw. des Steuerkabels markieren. Zu diesem Zwecke hat die bauausführende Firma bzw. der Bauträger rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten im Näherungsbereich mit der Leitung bzw. des Kabels die vorgenannte Betriebsstelle in Moos zu benachrichtigen.
Die genaue Lage der Wasserleitung und des Kabels muß nach der Markierung von der bauausführenden Firma durch Handschachtung ermittelt werden. Die Lage der Versorgungsanlagen können sich durch Bodenabtragungen, -aufschüttungen, -bewegungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach Verlegung und Einmessung verändert haben. Deshalb hat das Bauunternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage der angegebenen Versorgungsanlage durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z.B. Ortung oder Suchschlitze, selbst Gewissheit zu verschaffen.
Die Wiederverfüllung der freigelegten Leitung darf erst vorgenommen werden, wenn Wasserrohr und Kabel vom Unternehmen überprüft worden sind und der Rohrgraben zur Verfüllung freigegeben wurde. Die Wiederverfüllung darf nur lagenweise und mit steinfreiem Material vorgenommen werden.
Weitere technisch notwendige Auflagen durch das Unternehmen bleiben vorbehalten.
Die in Stahl ausgeführte Leitung ist kathodisch geschützt. Sollte die hinzukommende Anlage durch den Kathodenschutz der Leitung beeinflusst werden, so sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers der hinzukommenden Anlage durchzuführen.
Das Unternehmen behält sich vor, während der Arbeiten im Näherungsbereich mit der Wasser-, Kabelleitung eine Bauaufsicht zu stellen.
Die Anwesenheit eines Beauftragten des Unternehmens an der Baustelle vermindert nicht die Verantwortlichkeit der einzusetzenden Baufirmen in Bezug auf die von diesen verursachten Schäden.
Bei Einfüllungs- bzw. Planierungsarbeiten sind Erdabtragungen oder -aufschüttungen im Schutzstreifen der Wasserleitung nicht zulässig, wenn dadurch die Rohrdeckung auf weniger als 1,00 m vermindert wird. In diesem Fall ist unsere Betriebsstelle in Moos vorher zu verständigen.
Es ist außerdem Sorge zu tragen, dass Beschädigungen der Wasserleitungen durch einsinkende Fahrzeuge oder Geräte nicht vorkommen können.
Zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen müssen Sprengungen in der Leitungsnähe mit dem Unternehmen – Betriebsstelle Moos – abgestimmt werden.
Sofern Wasserleitungs- und Kabelsteine des Unternehmens in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt werden, ist das Unternehmen - Betriebsstelle Moos – zu verständigen, damit die Wiedereinmessung erfolgen kann.
Wenn eine Rohrleitung so beschädigt worden ist, dass der Inhalt austritt, sind sofort Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen.
Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Ausspülung und Unterspülung sowie der Überflutung. Deshalb sind tieferliegende Baugruben erforderlichenfalls von Personen zu räumen.
Treten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Schäden an Anlagen des Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald ein, so ist unverzüglich unsere Betriebsstelle in Moos, Tel. Nr.: 09938/91923-100, zu verständigen.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren)

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom ... . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Gsteinach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „WA Gsteinach" in der Fassung vom ... . hat in der Zeit vom ... . bis ... . stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „WA Gsteinach" in der Fassung vom ... . hat in der Zeit vom ... . bis ... . stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „WA Gsteinach" in der Fassung vom ... . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis ... . beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „WA Gsteinach" in der Fassung vom ... . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis ... . öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... . den Bebauungsplan „WA Gsteinach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... . als Satzung beschlossen.

Hofkirchen, den _________

(Siegel)
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
8. Ausgefertigt

Hofkirchen, den _________

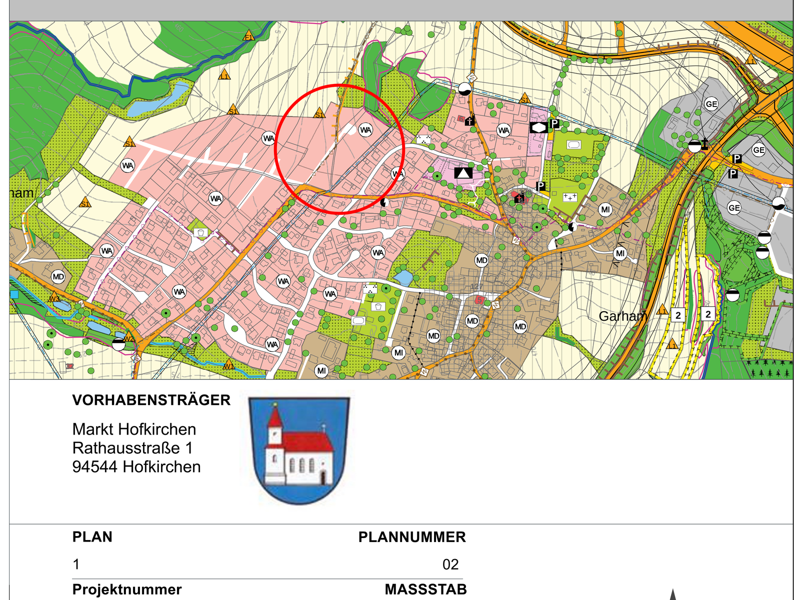
(Siegel)
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „WA Gsteinach" wurde am ... . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Hofkirchen 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen, den _________

(Siegel)
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

PLANINHALT
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



VORHABENSTRÄGER
Markt Hofkirchen
Rathausstraße 1
94544 Hofkirchen

PLAN		PLANNUMMER
1		02
Projektnummer		MASSSTAB
		1:500
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	24.07.24	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
fb		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
930-24 2024.07.23_2 BPL WA Gsteinach 01_PLAN.vwx		1,060 / 1,060

N
Vorentwurf in der Fassung vom 23.07.2024

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung
florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl
industriestraße 1 — telefon 08734 9391396
94419 reisbach/obermünchsdorf — mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de — info@breinl-planung.de