

Große Kreisstadt

donauwörth

Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan

"Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße"

Begründung (gemäß § 2a BauGB)

Satzung in der Fassung vom 17.08.2017

Entwurf in der Fassung vom 02.02.2017

Vorentwurf in der Fassung vom 02.05.2016



Große Kreisstadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth

Tel. 0906 789-0

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan	3
1.3 Benachbarte Bebauungspläne	3
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.5 Flächenbilanz	4
 2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	 4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche und Stellung der baulichen Anlagen	4
2.4 Fläche für Gemeinbedarf	5
2.5 Erschließung und Verkehrsflächen	5
2.6 Garagen und Nebenanlagen	5
2.7 Fläche für Ver- und Entsorgung	5
2.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	5
2.9 Fläche für die Wasserwirtschaft	5
2.10 Grünordnerische Belange	6
2.11 Regelungen für die Stadterhaltung	..6
2.12 Immissionsschutz	7
2.13 Örtliche Bauvorschriften	8
2.14 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (Tecum)

1.0 Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich

1.1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Donauwörth beabsichtigt für den Stadtteil Berg die Neuausweisung eines Wohngebietes. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan ist der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen.

1.1.2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtteilrand von Berg.

1.1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan ist in den Planzeichnungen dargestellt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die Fl.Nrn. 80, 179 (TF), 180 (TF)
- im Norden durch die Fl.Nrn. 79, 79/5 (TF)
- im Osten durch die Fl.Nrn. 78, 78/3, 78/4, 79/3, 79/4, 179 (TF), 180 (TF), 180/1 (TF)
- im Südwesten durch die Fl.Nrn. 180 (TF), 180/1 (TF)

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,83 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Berg:

- jeweils eine Teilfläche der Fl.Nrn. 79/5, 79, 179, 180 und 180/1

1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

1.3 Benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzt südwestlich der rechtsgültige Bebauungsplan "Kühberg" und nordöstlich der rechtsgültige Bebauungsplan "Nördlich am Brunnenfeld" an.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" und "Grünfläche" dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Flächenbilanz

Grundstücksflächen	2.131 qm	25,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	918 qm	11,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	933 qm	12,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken	128 qm	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	827 qm	9,9 %
Wiesenweg	338 qm	4,1 %
Flächen für Boden, Natur und Landschaft	2.720 qm	32,7 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	251 qm	2,8 %
Fläche für Versorgungsanlagen	38 qm	0,1 %
Fläche für Gemeinbedarf	31 qm	0,1 %
Räumlicher Geltungsbereich	8.315 qm	100 %

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen; ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften und alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
 Die Festsetzungen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen und sind notwendig, um dem Gebiet als ruhige Wohnsiedlung Rechnung zu tragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.
 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II begrenzt.
 Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Stadt Donauwörth.

Die Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe (WH) darf höchstens 6,50 m betragen (Wandhöhe gem. Art 6 BayBO), gemessen ab Rohfußboden EG (EFH). Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandbauteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um ein Hervortreten einzelner Gebäude zu vermeiden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf max. 0,90 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die Gebäude festgesetzt, um gegenüber der freien Landschaft nicht als "Bollwerk" in Erscheinung zu treten.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen (2 Wo) zugelassen.

Die Festsetzungen dienen dem Bedarf der Stadt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Überbaubare Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Bebauungen sind innerhalb dieser Baugrenzen zulässig.

Somit ist für die Wohnhäuser ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum gegeben. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Konzeption. Die Baufenster sind insgesamt großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung.

2.4 Flächen für Gemeinbedarf

Das Feldkreuz wird als Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Feldkreuz) festgesetzt.

So wird der Erhalt des Kreuzes (ältestes Feldkreuz in der Gemarkung des vormaligen Dorfes Berg) geschützt.

2.5 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der südwestlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche "Nördlinger Straße" über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich hat eine Gesamtbreite von 6,00 m, welche durch Belagswechsel und Pflastersteinreihen (niveaugleich) in unterschiedliche Bereiche unterteilt wird. Die Flächen mit Belagswechsel werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Stellplätze, Belagswechsel" festgesetzt. Eine solche Fläche für Parken findet sich auch neben der Fläche für Versorgungsanlagen in der Nördlinger Straße und bietet Platz für 4 PKWs.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten. Zudem muss die Befahrung der Straße mit Müllfahrzeugen garantiert werden.

2.6 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen.

Die Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Ordnung.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Müllcontainer-Standort, der sich auf der Grünfläche entlang der Nördlinger Straße befindet, wird als Fläche für Entsorgung mit besonderer Zweckbestimmung "Abfallentsorgung" festgesetzt.

Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Die Festsetzungen dienen dem geordneten Entsorgen von Müll und einer positiven Gestaltung des Stadtbilds.

2.8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Entlang der Nördlinger Straße befindet sich eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (20-kV) mit der Bezeichnung "D177" und einem beidseitigen 1 m breiten Schutzstreifen.

2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Anfallendes Niederschlagswasser ist dem im Osten des Geltungsbereichs verorteten Regenrückhaltebecken (einfaches Erdbecken) zuzuführen, dort zwischen zu speichern und anschließend gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

Schmutzwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Naturhaushalts sowie der Entlastung der Kanalisation.

2.10 Grünordnerische Belange

2.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Osten, Westen und Südwesten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche im Südwesten weist eine Breite von ca. 7,10 m auf und dient als Straßenbegleitgrün. Die Eingrünung im Westen stellt sich als eine Baum- und Strauchhecke auf einer 3,0 m breiten Grünfläche dar.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig und dienen der Einbindung in das Landschaftsbild durch das Schaffen einer Ortsrandeingrünung.

2.10.2 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung: Wiesenweg (WW)

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 2 m breiter Wiesenweg als Abstandsfläche festgesetzt. Ein weiterer Wiesenweg mit 5 m Breite wird zwischen Straßenverkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche im Osten festgesetzt. Dieser dient als Zuweg für das Regenrückhaltebecken. Zudem können die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen über einen 3 m breiten Wiesenweg, der parallel zur Erschließungsstraße verläuft erreicht werden.

Die Festsetzungen dienen der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und garantieren zudem einen angemessenen Abstand zu diesen.

2.10.3 Pflanzbindung und Pflanzgebote

Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze (Bäume und Strauchhecken) sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Der Pflanzerhalt dient dem Naturschutz und leistet einen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Südwesten und Westen ist eine Baum- / Strauchhecke mit folgenden Arten zu pflanzen:

- *Mespilus germanica* - Echte Mispel
- *Pyrus pyraster* - Wildbirne
- *Malus sylvestris* - Wildapfel
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster
- *Loncera xylosteum* - Gewöhnl. Heckenkirsche
- *Viburnum opulus* - Gewöhnl. Schneeball

Die Gehölze sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang durch eine Neupflanzung artgleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind zur Strukturierung des Wohngebiets vorzunehmen und aus städtebaulichen Gründen notwendig. Zudem dienen die Pflanzgebote dem Naturschutz und leisten einen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

2.10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayrisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) durchgeführt. Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt 3.499 qm und wird zum Teil innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form einer extensiven Streuobstwiese auf der nordöstlichen Teilfläche der Flur-Nr. 79/5, Gmkg. Berg nachgewiesen. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf der externen Ausgleichsfläche Fr.Nr. 324, Gemarkung Zirgesheim ausgeglichen. Siehe hierzu Umweltbericht Kapitel 2.4.

2.11. Regelungen für die Stadterhaltung

Das Planungsgebiet befindet sich im Bodendenkmal mit der Nummer V-7-7230-0009. Vor Beginn der Maßnahme ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbörde zu beantragen (siehe Hinweise).

2.12 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich beträgt 8.315 qm und wird in der Planzeichnung dargestellt.

Bestehende Gebäude sowie ortsbildprägende, für die Planung relevante Gehölze werden in der Planzeichnung dargestellt

Von der Erschließungsstraße aus führt eine geplante Regenwasserleitung über das Regenrückhaltebecken in die bestehende Leitung über das Flurstück 78/4 in die Straße "Am Brunnenfeld".

Die Sichtfelder zur "Nördlinger Straße" sind von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0,80 m freizuhalten.

2.13 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) zu rechnen. Zu Erntezeiten kann es aus Gründen der Witterung auch nachts oder zu anderen Ruhezeiten zu Immissionen kommen.

Gemäß schallschutztechnischer Untersuchung (Fa. Tecum GmbH vom 28.11.2016, Bericht Nr. 15.023.2/F) werden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzurichten, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird.

Im Erd- und 1. Obergeschoss dürfen an den vom Lärm am stärksten betroffenen nordöstlichen Gebäudeseiten keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.

Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße"
- Begründung -

An den Fassaden und Dachflächen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) (siehe hierzu Anlagen 2 bis 3 jeweils Blatt 2 des Berichts der Fa. Tecum GmbH vom 28.11.2016, Bericht Nr. 15.023.2/F) sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpfersteckern versehen sein. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn die Räume über weitere Fenster belüftet werden können, an denen Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) und weniger auftreten.

Mit einem schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen des Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Innenpegel für ein allgemeines Wohngebiet gewährleistet sind

2.14 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachgestaltung, Gebäudeform, die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, die Leitungen, Baustoffe und Anstriche. Sie sind zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Einbindung des Planungsgebiets in das bestehende Stadtbild notwendig

2.14.1 Dächer/Dachgestaltung

Als Dachform ist das Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 15° - 30° und einer Dacheindeckung aus Dachziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.

Der Dachüberstand darf maximal 0,7 m betragen.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2.14.2 Garagen

Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Donauwörth.

Für Garagen und Nebengebäude sind Walmdächer zulässig. Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen beträgt 5° bis 30°.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum muss bei Garagen und Nebengebäuden ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Stellplätze (Carports):

Für Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese sollen begrünt werden.

2.14.3 Grenzabstände der Bepflanzung

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind folgende Grenzabstände auch zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten:

Gehölze bis 2,0 m Höhe: mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze

Gehölze über 2,0 m Höhe: mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

An öffentlichen Straßen: Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe einzuhalten.

2.14.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Grundstücke können durch Zäune mit einer Zaunhöhe inkl. Sockel von max. 1,20 m (Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig.

Abgrenzungen zur Straße hin sind mit einer max. Höhe 1 m zugelassen.

Sickerfähigkeit von Belägen

Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.)

2.14.5 Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.14.6 Baustoffe und Anstriche

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Baugrund

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Wasserdruck

Für das Baugebiet können die Stadtwerke Donauwörth lediglich einen Versorgungsdruck von 1,78 bis 2,32 bar bereitstellen. Grundstückseigentümer können einen höheren Wasserdruck nur über eine Hausdruckanlage erreichen.

Niederschlagsversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Nördlinger Straße"
- Begründung -

Oberflächenabfluss

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Luft-Wärme-Pumpen und andere stationäre Geräte

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme- Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell vom 28.03.2013) zu beachten.

Herstellung des Straßenkörpers

Die anliegenden Grundstückseigentümer haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bautechnisch notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückensstützen sowie Fundamente der Straßenbeleuchtung ohne Ausgleich oder Wertminderung zu dulden und zu unterhalten.

Beschränkter Bauschutzbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes

Bauvorhaben mit einer Höhe von 30 m über Grund sind der Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern zur Abstimmung vorzulegen.