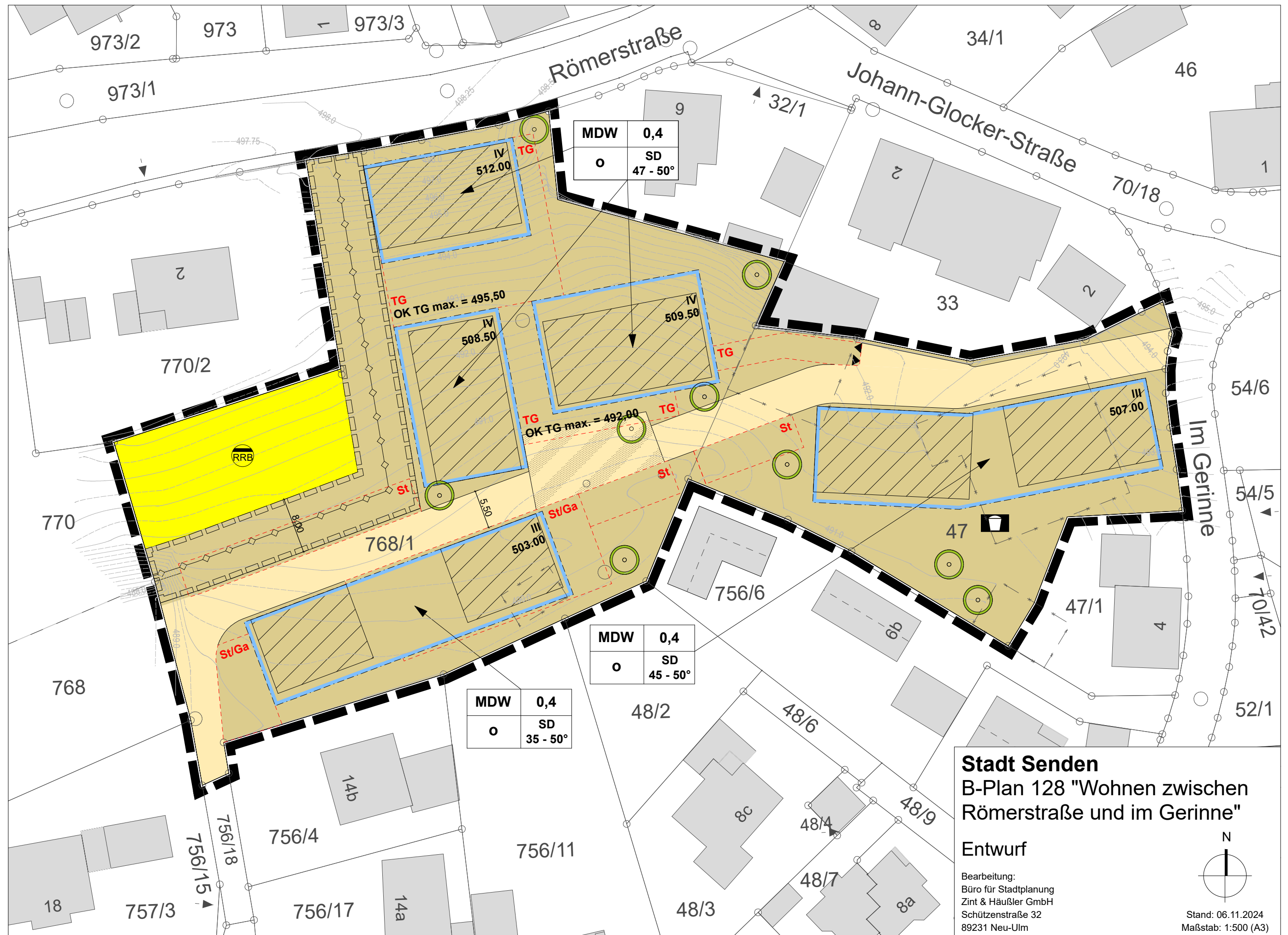




Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 128 "Wohnen zwischen Römerstraße und Im Gerinne"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **MDW** Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Erschließungswegen, Kellerräumen sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.3. **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4. **z.B. OK= 508,0** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NHN unter Einschluss etwaiger Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5. **OK TG max. = 495,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NHN unter Ausschluss der Erdüberdeckung

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IM GELTUNGSBEREICH

1.5.1. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dürfen nicht mehr als 38 Wohneinheiten errichtet werden.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  Straßenverkehrsfläche

1.6.3.  Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Quartiersplatz

1.6.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.3.  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.4.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Senden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.6.5. Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.5.1.  Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen

1.7.1.1.  Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken

1.7.1.2. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen zwischen zu speichern und über Regeleinrichtungen gedrosselt (15 l/s*ha) in den "Gländgraben" abzuleiten. Die Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser ist mit einer durchgehenden Strauchpflanzung (freiwachsende Hecke) einzugrünen. Notwendige Zufahrten sind ausgenommen und zulässig. Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Arten entsprechend der Artenliste zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Sofern das Retentionsbecken eingezäunt werden soll, muss die Einfriedung - mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente - zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

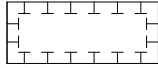
1.8.2. Begrünung von Dächern:

Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Flächen unter Solarthermie und Photovoltaik sind ebenfalls zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

1.8.3. Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen:

Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der darüber liegenden Wohnbauflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 60cm.

1.8.4.



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.8.4.1. Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Innerhalb der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 328 der Gemarkung Wullenstetten sind die beiden bestehenden Teilflächen aus Schilflandröhrich und Weiden-Gebüsch zu erhalten und der verbleibende Teilfläche der bestehenden artenarmen Grünlandfläche in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in eine feuchte Hochstaudenflur umzuwandeln.

1.8.4.2. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes herzustellen und dinglich zu sichern.

1.8.4.3.



1.9. **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.9.1.



Pflanzgebot von Bäumen

1.9.1.1. Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume (Wuchsklasse I.) zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abang zu ersetzen. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Arten entsprechend der Artenliste 1 und 3.

1.9.1.2. Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 500m² Grundstücksfläche standortgerechte Laubbäume (Wuchsklasse II.) oder Obstbäume zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Arten entsprechend der Artenliste 2 und 4.

1.9.1.3. Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Im Geltungsbereich sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen und durch fachberechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Arten entsprechend Artenliste 5.

- 1.9.2. Die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN18916 sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Bemessung des Stammumfangs (1m Höhe), Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.

1.10. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

Pflanzgröße: Hochstamm oder Solitär,
StU 18-20 cm, 3xv. 300 - 400cm Höhe

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm oder Solitär,
StU 18-20 cm, 3xv. 250 - 350cm Höhe

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum

Pflanzgröße: Hochstamm oder Solitär,
StU 18-20 cm, 3xv. 300 - 400cm Höhe

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland',	- Spitzahorn in Sorten
'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'	
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden Hainbuche
Corylus columna	- Baumhasel
Gleditsia triacanthos	- Dornlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'	
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'	
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 4 - Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 125-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.11. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1. Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen.

1.) Im Plan in der Anlage unter Ziffer 14.5 der schalltechnischen Untersuchung mit der Bezeichnung LA24-299-G01-01 in der Fassung vom 02.10.2024 sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen.

An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.

An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.

2.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3.) Schlaf- und Kinderzimmer, ohne ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade, sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

4.) Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

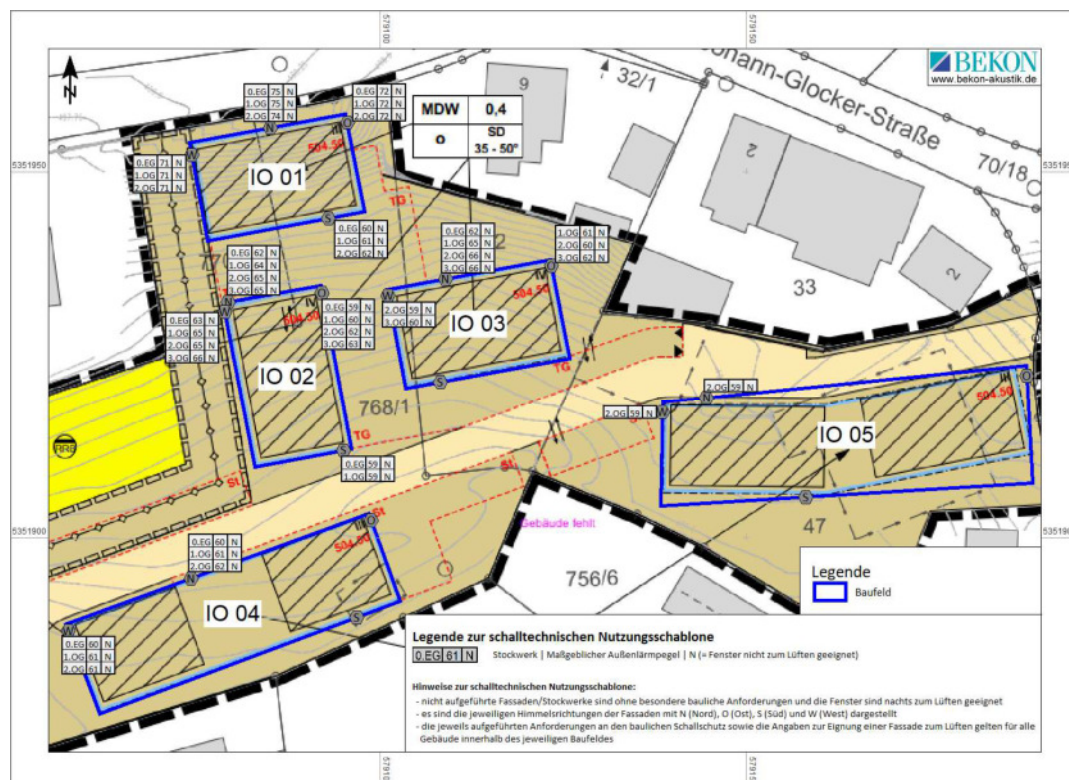
Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.



1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1:Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind das Gebäude und die Bäume von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen ggf. im Vorgriff Nischen und Spalten zu verschließen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2:Ersatzquartiere für Fledermäuse:

Es sind fünf Fledermausflachkästen in die Fassade einzubauen. Alternativ ist bei einer Holzfassade auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen oder das Aufstellen eines Fledermausturmes möglich.

1.13. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.13.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

MDW	0,4	Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
O	SD 35 - 50°	Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

1.15. VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

1.15.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **SD** Satteldächer gemäß Eintragung in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung

2.2.2. Die Dachneigung ist bei geeigneten Dächern symmetrisch auszuführen.

2.1.3. Dachaufbauten, -einschnitte sowie sonstige -durchbrechungen (§ 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind unter Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); Eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird; eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird und
- je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten,
- ein Mindestabstand zum First von 0,80 m;
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
- ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und die traufseitige Wandhöhe bei Dachgaupen (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von 1,70 m eingehalten wird.

2.2. FASSADENGESTALTUNG

- 2.2.1. Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

- 2.3.1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze oder Garagen entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vorzusehen.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig. Die städtische Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen ist zu beachten.
- 2.4.2. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen, mit einem Mindestabstand von 3,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Einfriedungen sind entsprechend der städtischen Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) auszuführen.

2.6. ERNEUERBARE ENERGIEN

- 2.6.1. Photovoltaik-Balkonkraftwerke und gebäudeunabhängige, also auf Freiflächen aufgestellte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.7. WERBEANLAGEN

- 2.7.1.
- Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig
 - Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig
 - freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig
 - Überschneidungen von Werbeanlagen mit Architekturelementen (z.B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) sind nicht zulässig
 - Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 1,0 m² nicht überschreiten
 - Frei aufgestellte Warenautomaten sind nicht zulässig
 - Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig

2.8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.8.1. Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

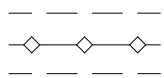
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. HOCHWASSER

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Obermeyer eine Starkregenbetrachtung zur Überflutungsgefährdung des Plangebietes durch oberflächlich abfließendes Wasser in der Fassung vom 30.11.2021 durchgeführt. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Gebäude und Garagen im Planungsgebiet als Abflusshindernis wirken. Dadurch staut sich das Wasser auf der Nordseite der Gebäude an. Die Wassertiefen betragen an den tiefsten Stellen bis zu 0,55m. Es wird empfohlen, die Höhe des Rohfußbodens (RFB) des Erdgeschoss mind. 75 - 100 cm über das anstehende Gelände auf der Nordseite des jeweiligen Gebäudes und Garage anzuheben um eine Überflutung bzw. Durchströmung des Erdgeschoss zu vermeiden.

Die Beachtung des Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" wird empfohlen.

3.2. REGENWASSERKANAL



unterirdische Regenwasserleitung DN 700 mit Schutzstreifen

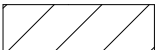
- 3.2.1. Im Schutzstreifen der Regenwasserleitung (4m beidseits der Leitung) dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, sowie Bäume gepflanzt werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.
- 3.2.2. Ausnahmsweise zulässige bauliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Wasserleitung sind mit der Stadt Senden abzustimmen. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

3.3. BODENDENKMALPFLEGE

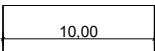
- 3.3.1. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich D-7-7626-0102 „Siedlung der römischen Kaiserzeit und Burgstall des Mittelalters“. Da sich dieses Bodendenkmal durchaus noch bis in das Planungsgebiet hinein erstrecken kann sowie aufgrund der hohen Dichte an Bodendenkmälern im näheren Umfeld, ist im gesamten Planungsgebiet mit Bodendenkmälern zu rechnen.
- 3.3.2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung

- 4.2.  geplante Bebauung

- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 4.4.  Maßangaben in Metern

- 4.5.  Bestandshöhen

- 4.6.  Spielplatz

4.7. SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. (Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zur festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) geführt werden). Die Verantwortung der Umsetzung der genannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen.

4.8. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

4.9. NIEDERSCHLAGSWASSER

In Anlehnung an das DWA-Arbeitsblatt-117 darf, bei einer Wiederkehrzeit von $t=5$ Jahre, anteilig nur 15 Liter je Sekunde und Hektar Niederschlagswasser des Bemessungsregens von den versiegelten Flächen eingeleitet werden. Über diesen Anteil hinausgehende Niederschlagswassermengen sind auf dem Grundstück regelkonform zurückzuhalten und dürfen nur mittels einer für die zulässige Gesamteinleitungsmenge justierter Abflussschraube in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine den Anforderungen des DWA-A102 genüge leistende Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist bauseits zu gewährleisten. Die Anforderungen sind im Zuge eines Baugesuchs mittels eines in sich schlüssigen Regenwassergesamtkonzeptes nachvollziehbar darzulegen.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fallrohre etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, ist eine eingeschränkte Einleitung des Niederschlagswasser aus dem Baugrundstück in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig.

4.10. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Augsburger Straße 22, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4.11. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Senden behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.12. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

4.13. ENERGIEEINSPARUNG

Die Nutzung von regenerativen Energien und energieeffizientes Bauen werden durch das Gebäude Energie Gesetz (GEG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparungsmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

4.14. VEGETATIONSSCHUTZ

Die Vegetation inkl. Wurzelbereich der Nachbargrundstücke sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und entsprechende Vorkehrungen gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie der ZTV Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung zu treffen.

4.15. VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Hofstellen und Nebenanlagen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den Hofstellen und Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

4.16. IMMISSIONSSCHUTZ

1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

4.17. NORMEN, RICHTLINIEN UND TECHNISCHE REGELWERKE

Alle Normen können bei der Stadt Senden zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der DIN Media, Berlin zu beziehen (DIN Media, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin)

Die genannten Normen können auch bei der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.