

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "MD NEUSLING" (§ 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung)

GEMEINDE WALLERFING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:75.000



TRÄGER DER
PLANUNGS-
HOHEIT

Gemeinde Wallerfing in der
Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling
Niederpörling 23
94562 Oberpörling



Tel.: 09937 / 9505-0
Fax: 09937 / 9505-50

www.vg-oberpoering.de
Email: poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de

.....
Hans Eigner, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

SATZUNGSFASSUNG

PLANUNG

PROJ-NR.	805
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	21.09.2023

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN **SEIDL** ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de



FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



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

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- 2.1  Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Nicht zugelassen werden nach § 5 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,40 festgesetzt.

- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,60 festgesetzt.

2.4 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

- Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstr. innerhalb des Geltungsbereiches), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei der Parzelle 3 beziehen sich die Wandhöhen auf das natürliche Gelände.
- Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.
- Die maximale traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, Gebäude /Einrichtung des Allgemeinbedarfs beträgt 6,80 m. Die zulässige Höhe des Pultdachfirstes des Gebäudes / Einrichtung des Allgemeinbedarfs beträgt 8,00 m.
- Die maximale traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,00 m.
- Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Die Gebäude und Nebengebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Errichtet werden dürfen Einzelhäuser.

- 3.2 Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.

- 3.3  Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einmalig untergeordnete und verkehrsfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegern zulässig, jedoch nicht im Bereich der Anbauverbotszone (Bereich zwischen Fahrbahnrand und 10 m Abstand) und innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks.

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Anbauverbotszone /Anbaubeschränkung (10 m ab Fahrbahnrand der St 2124)

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten: bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mindestens 10 m



Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (auch verkehrsfreie Anlagen, Bepflanzung) freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

6. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

6.1 Dachformen

- Hauptgebäude können mit symmetrischen Satteldächern oder Zeltdächern ausgeführt werden. Beim Gebäude / Einrichtung für den Gemeinbedarf ist ein versetztes Pultdach zulässig.
- Nebenanlagen (Garagen, Carports u.ä.) und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden. Zur Begrünung der Flachdächer ist mehrjähriges, autochthones, blütenreiches Saatgut zu verwenden, welches eine möglichst ganzjährige Blüte als Insektennahrung gewährleistet.

6.2 Dachneigung

Satteldächer: 12° bis 35°

Zeltdächer: 15° bis 25°

Pultdach: 7° bis 12°

6.3 Dachdeckung

Zulässig sind kleinformatige Deckungen, die sich farblich an die Deckung der Umgebungsbebauung orientieren müssen, sowie nicht blendende Blechbahndeckungen in mittleren Grautönen und Gründächer bei den Nebenanlagen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

6.4 Dachgauben / Zwerchgiebel- und Zwerchhaus

Dachgauben dürfen eine Außenbreite von bis zu 3,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig.

Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels oder Zwerchhauses mit einer max. Breite von 4,5 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig.

6.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie freistehende Anlagen sind unzulässig.

7. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

1 WE = 2 Stellplätze

2 WE = 3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen / Flächen für Nebenanlagen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Parzellengrenze gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

Das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken darf nicht in die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet werden.

8. GESTALTUNG

8.1 Garagenzufahrten und Stellplätze

Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen). Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8.2 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind Holzlattenzäune (bevorzugt Lärche) und verzinkte Metallzäune zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zudem hinterpflanzte (mindestens einseitig) Maschendraht- / Doppelstabmattenzäune erlaubt. Die maximale Zaunhöhe beträgt ab OK-Gelände 1,20 m. Zu den öffentlichen Erschließungsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und durch die Anwohner zu pflegen. Zaunsockel sind unzulässig. Im Bereich der Säulen sind erforderliche Punktfundamente erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere einzuhalten. Auf massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbaren Elementen sowie streng geschnittenen Hecken ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu verzichten.

8.3 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die Staatsstraße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

8.4 Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen sind bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1 : 3 oder flacher auszuführen. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern, usw.

8.5 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sowie für die Außenbeleuchtung auf den Bauparzellen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Wallerfing angeschlossen.

9.2 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Standortverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Bauparzellen nur bedingt möglich, deshalb ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf jeder privaten Bauparzelle eine mindestens 6 m³ große Pufferzisterne vorzusehen. Als Ablauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist eine geregelte Drosselung mit 1 l/s einzubauen. Im Bereich des Gebäudes / Einrichtung für den Allgemeinbedarf ist eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser angedacht. Als Notüberlauf fungiert hier ein Überlaufschacht, der über eine Notablaufverrohrung in den gemeindlichen Mischwasserkanal entwässert. Die öffentliche Verkehrsfläche wird direkt in den gemeindlichen Mischwasserkanal entwässert.

Grundsätzlich gilt:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist in der Regel nicht erlaubt. Die breit flächige Versickerung über eine belebte Bodenzone ist grundsätzlich vorzuziehen.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf ist jeweils bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

10. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

10.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 5 m² ist unzulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.

10.4 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (FoVG)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (FoVG)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (FoVG)
Tilia cordata	Winter-Linde (FoVG)
Quercus robur	Stiel-Eiche (FoVG)

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (FoVG)
Carpinus betulus	Hainbuche (FoVG)
Prunus avium	Vogel-Kirsche (FoVG)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea subsp.	Roter Hartriegel, möglichst Wildherkünfte aus dem Naturraum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose, nur Wildherkünfte aus dem Naturraum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sind zaunbegleitend zwischen den Parzellen sowie zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

10.5 Herkunft der Gehölze

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

10.6 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

10.7 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

10.8 Gehölzbeseitigungen

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzbeseitigung nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

11. ANBAUBESCHRÄNKUNGEN (nach § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mindestens 10 m
- bis zu Bäumen mindestens 8 m; der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm mindestens 7,50 m

12. VORBEUGENDER IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen einer Schalltechnischen Voruntersuchung durch das Architekturbüro Seidl & Ortner vom 21.09.2023 wurden geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Aufgrund dieser geringfügigen Überschreitungen wird empfohlen, auf eine optimierte Grundriss- und Gebäudeorientierung zur Staatsstraße St2124 zu achten. Aufenthaltsräume im Freien sollten im Bereich der straßenabgewandten Grundstücksflächen vorgesehen werden.

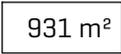
13. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und an die Erschließung.

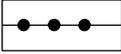
Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

14. SONSTIGE PLANZEICHEN / NACHRICHTLICH

 vorgeschlagene Parzellen-Nr.

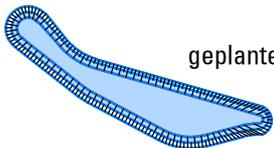
 Parzellengröße in m²

 Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

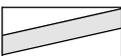
 vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

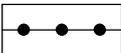
 vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude

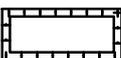
 geplante Versickerungsmulden

 geplanter Mischwasserkanal

 erforderliche Retentionszisterne (mind. 6 m³ Retentionsvolumen) mit Drosselabfluss $Q_{Dr} = 1,0$ l/s in den MW-Kanal auf den privaten Bauparzellen (vorgeschlagener Standort)

 geplanter Geh- / Radweg

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Umgrenzung von Einzelanlagen des Denkmalschutzes

HINWEISE

LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), zu erfolgen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

ALTLASTEN UND SCHADENSFÄLLE

- Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.
- Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

BODENDENKMÄLER

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

KABELHAUSANSCHLÜSSE

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Wallerfing hat in der Sitzung der Gemeinderates vom 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 einschl. Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 beteiligt.
4. Die Gemeinde Wallerfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2023 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wallerfing, den _____._____

Hans Eigner, Erster Bürgermeister (Siegel)