

Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "Neuer Kindergarten"

ZEICHENERKLÄRUNG
a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

E Erdgeschoss
E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
E+I Erdgeschoss + Obergeschoss

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhausbebauung zulässig
- Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
 Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

FB 5,0 FB = Fahrbahn mit Breitenangabe in Meter
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Garagenzufahrt festgesetzt

5. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Abstellflächen für Hausmüll- und Wertstoffabholung

6. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten / Teilgebiete / Maß

1	2	3	4	5	6
1. Art der baulichen Nutzung	2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	3. Grundflächenzahl (GRZ)	4. Geschossflächenzahl (GFZ)	5. Bauplast	6. Erdgeschoss + Dachgeschoss
1. Art der baulichen Nutzung	2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	3. Grundflächenzahl (GRZ)	4. Geschossflächenzahl (GFZ)	5. Bauplast	6. Erdgeschoss + Dachgeschoss
1. Art der baulichen Nutzung	2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	3. Grundflächenzahl (GRZ)	4. Geschossflächenzahl (GFZ)	5. Bauplast	6. Erdgeschoss + Dachgeschoss

b) für die planlichen Hinweise

1101 Flurstücksnummer
 Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Parzellennummer
 best. Gebäude

mögliche Gebäudestellung

F=555 ca. Parzellengröße in m²
500 Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

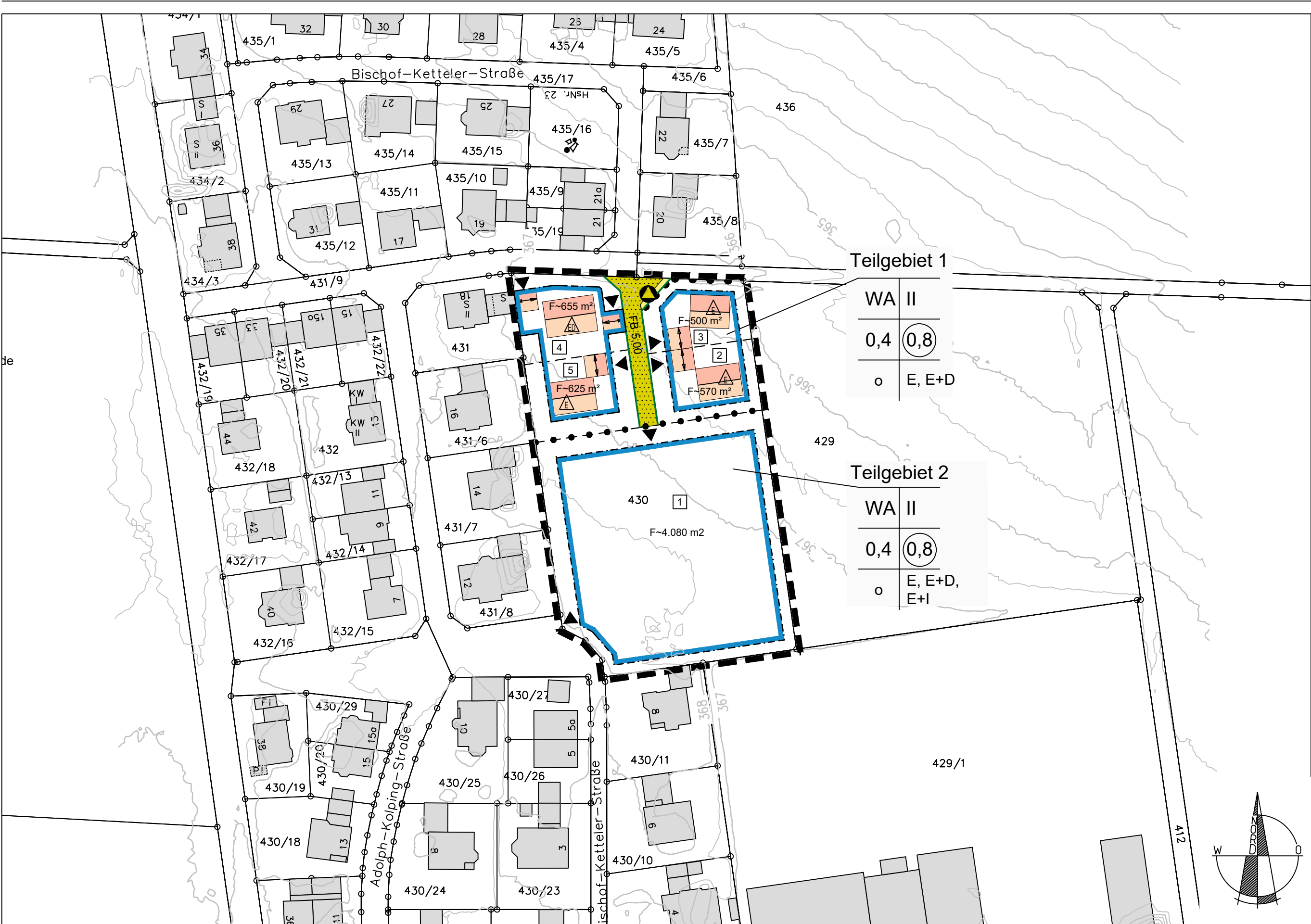
a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Teilgebiet 1:
 Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
 die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Teilgebiet 2:
 Für Parzelle 1 gilt:
 Zulässig sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- 2. Bauweise (§22 BauNVO)**
- Für alle Teilgebiete gilt:**
 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Für Teilgebiet 1 gilt zusätzlich:**
 Einzelhausbebauung bei Parzelle 2,3 und 5
 Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung bei Parzelle 4

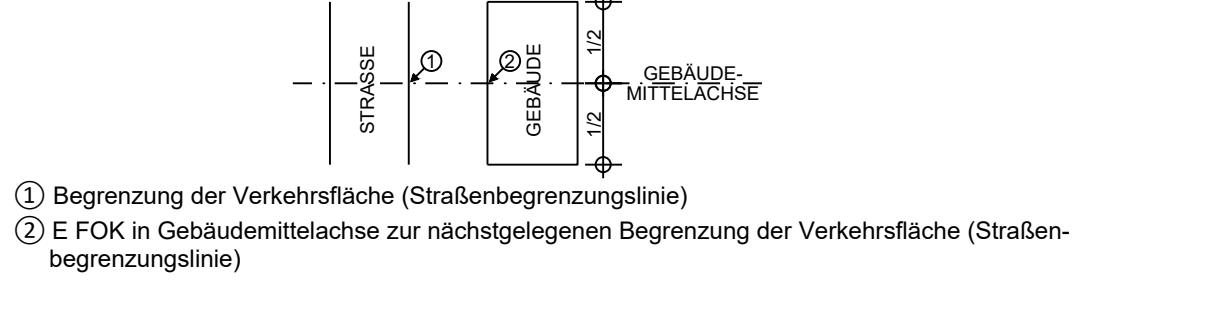
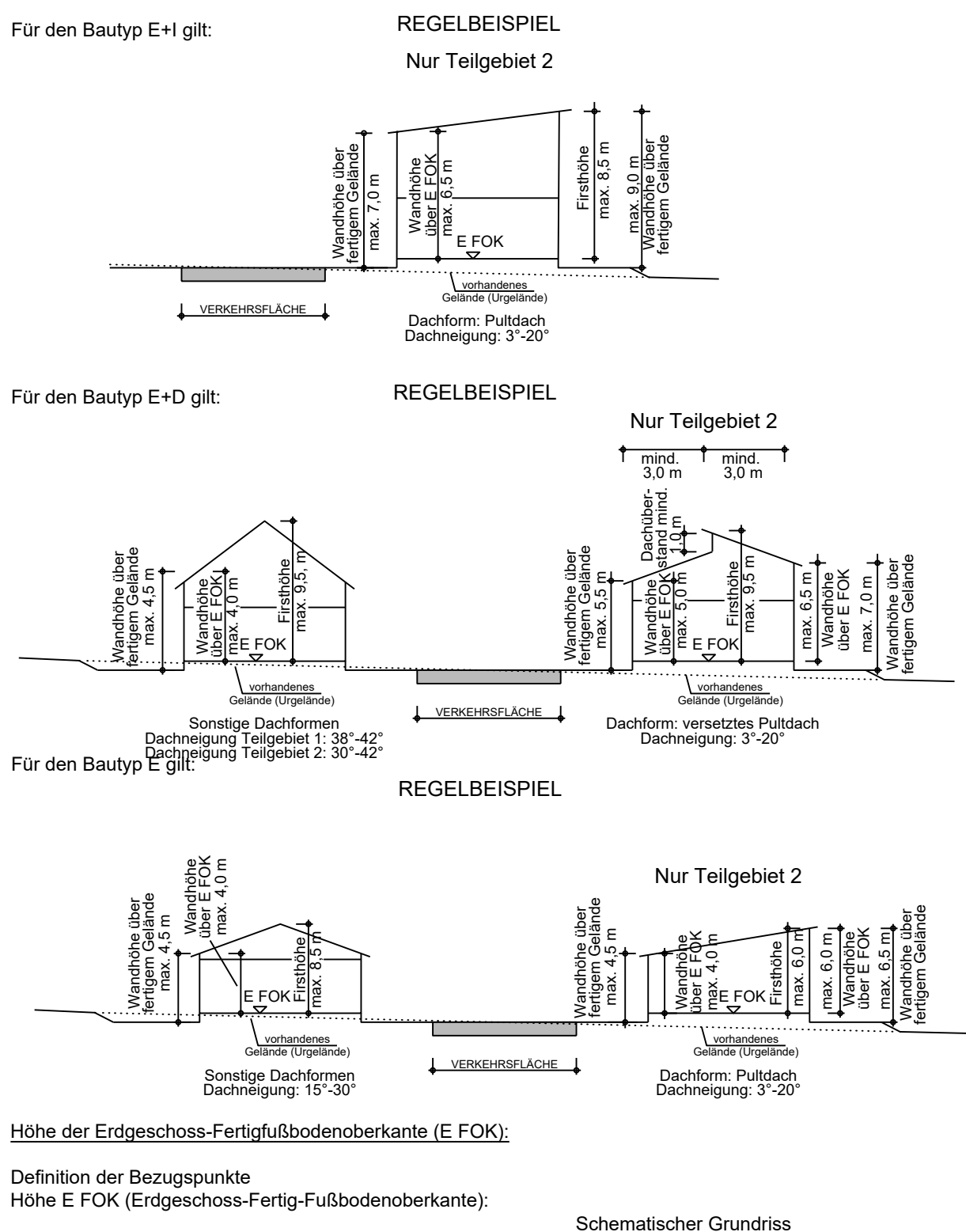
3. Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

- 3.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**
- GRZ 0,4 als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt.
- 3.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)**
- GFZ 0,8 als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt.
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**
- II zulässig zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.4 Bauplast, Höhe der baulichen Anlage**
- | | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Teilgebiet 1:
Bauplast
Erdgeschoss (E) | Dachform
Satteldach, Krüppelwalmdach | Dachneigung
15° - 30° |
| Erd- und Dachgeschoss (E+D) | Satteldach, Krüppelwalmdach | 38° - 42° |
| Teilgebiet 2:
Bauplast
Erdgeschoss (E) | Dachform
Satteldach,
Pultdach, versetztes Pultdach | Dachneigung
15° - 30°
3° - 20° |
| Erd- und Dachgeschoss (E+D) | Satteldach,
versetztes Pultdach | 30° - 42°
3° - 20° |
| Erd- und ein Obergeschoss | Pultdach, versetztes Pultdach | 3° - 20° |

VERBINDLICHER BAULEITPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M=1:1000
Bebauungsplan "Neuer Kindergarten"



Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.



Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK):
 Definition der Bezugspunkte
 Höhe E FOK (Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante):

① Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)
 ② E FOK in Gebäudemittelachse zur nächstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,35m.

Hinweis: In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen. Außerdem ist sowohl die Erdgeschossfertighöhe als auch die Erdgeschossfußbodenhöhe anzugeben.

Wandhöhe:
 Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
 Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.
 Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

Firsthöhe:
 max. Höhe über E FOK bzw. über fertigem Gelände. Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

3.5 Gebäudestellung:
 Als Grundrisform sind rechteckige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudesseite anzulegen.
 Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.
 Die Gebäude sind parallel oder rechteckig zur Baugrenze auszurichten.

3.6 Wohnungen:
 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Pro Wohnung sind max. 2 Wohnungen zulässig.
 Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohnung zulässig

3.7 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände.
 Für Nebengebäude, die weiter als 10 m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt:
 Höhe E FOK max. 50 cm über natürlichem Gelände.
 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten.
 Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingetieft werden.
 Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 Bei Grenzgaragen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB entgegen Art. 6 Abs. 7 BayBO ein Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche wie folgt festgesetzt:
 Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.
 Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden darf die Wandhöhe vom Bezugspunkt zum Schnittpunkt mit der Dachhaut im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
 Bei Dachneigungen bis 42° bleibt die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt.
 Ansonsten behalten die Regelungen der BayBO weiterhin Gültigkeit.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Parzellen 2 bis 5 gilt:
 Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses sind auf dem jeweiligen Grundstück Regenrückhaltezeiten zu errichten. Das für die Bemessung relevante Rückhaltevolumen muss mindestens 0,5 m³ je 100 m² Grundstücksfläche betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

3.9 Allgemein

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.
 Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe gilt das fertige Gelände, maximal bis Höhe der Straßenoberkante.
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen wie folgt festgesetzt: zur Bemessung der mittleren Wandhöhe gem. Art. 6 BayBO gilt als unterer Bezugspunkt bei Garagen und deren Nebenräume die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachgestaltung

Dachgauben:
 Zulässig bis max. 4,0 m² Ansichtfläche je Dachgaube.
 Abstände zu Abgrenzungen und Anbauten mind. 2,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dachneigunten) sind unzulässig.

Dachdeckung:
 Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Bei versetzten Pultdächern ist auch eine Dachbegrenzung zulässig.
 Bei Pultdächern sind auch industriell gefertigte Paneele und Bekleidungen zulässig. Bleideckungen und -bekleidungen sind unzulässig. Zink- oder Kupferdeckungen und -bekleidungen sind nur für untergeordnete Kleinfächen mit einer Gesamtlänge bis 5,0 m zulässig.

Bei beschichteten Metalldeichen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-b bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: 10J) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
 Zulässig sind auch Dachbegrenzungen, Kiesdächer und Dächer mit Kunststoffbahnen und -beschichtungen.

Dachüberstände:
 Traufüberstand max. 60 cm
 Ortsgangüberstand max. 40 cm
 (bei Balken bis max. 0,20m über Balkonvorderseite) zulässig.
 Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

4.2 Fassadengestaltung

Zwerggiebel:
 Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerggiebel oder Erker.
 Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Außenwandbekleidungen:
 Zulässig als Putz oder Holzverschalung, sowie Hochdruck - Schichtpressstoffplatten (HPL) mit integrierter Oberfläche.

4.3 Nebengebäude und Garagen

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.
 Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.
 Bei Flachdächern sind auch Dachbegrenzungen und Kiesdächer zulässig.
 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walmd- oder Zeldächer nicht zulässig.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,75 m.
 Stützmauern sind bis 0,50m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.
 Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
 Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.
 Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.
 Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
 Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:
 Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz- und Metallkonstruktionen.
 Einfriedungen aus Gabionenkonstruktionen sind nicht zulässig.
 Die Oberkante der Einfriedung darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,25 m betragen.
 Zulässig sind auch Heckenpflanzungen (Arten s. Liste für Strauch-/ Gehölzpflanzung und geschnittene Heckenpflanzung) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m. An den Ostseiten der Parzellen 1, 2 und 3 sind keine geschnittenen Hecken zulässig.
 Zulässig ist an der Straßenseite ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,25 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.
 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Holz- und Metallkonstruktionen, sowie Maschendrahtzaun zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf hier 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,10 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.
 Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.
 Sichtmindernde Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.
 Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

4.6 Private Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücke nachzuweisen. Ansonsten gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV.

4.7 Sonstiges

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Balkone und Terrassen als Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO anzusetzen. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen befestigte Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen mit Befestigung mit einem Abflussvermögen V von max. 0,50 (gem. Merkblatt DWA-M 153) um 50% verringert werden.

4.8 Private Stellplätze und Garagen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden und Abgrabungen zur Freilegung von Kellerkellern und Kellerfenstern sind unzulässig.

5. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine genehmigte Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Leuchtschilder sind unzulässig. So genannte Näserschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der Stätte der beworbenen Leistung) sind nicht zulässig.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) für Öffentliche und private Grünflächen

In privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 2. oder 3. Wuchsortung gem. der nachfolgenden Artenauswahllisten zu pflanzen.

- Artenauswahllisten - Bäume:**
- Wuchsortung:
 Acer campestre - Feld-Ahorn (h)
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle (h)
 Aesculus x carnea "Briotiti" - Rotblühende Kastanie
 Carpinus betulus - Hainbuche (h)
 Liquidambar styraciflua - Amelbaum
 Prunus avium - Vogel-Kirsche (h)
 Pyrus callieriana "Chanticleer" - Stadt-Birne
 Sorbus aucuparia - Eberesche (h)
 Sorbus intermedia "Brouwers" - Schwedische Mehlbeere
 Zierapfel und Zierkirschen
 - Wuchsortung:
 Obstbäume (mind. Hochstamm)
 Amelanchier lamarckii - Kupfer- Felsenbirne
 Crataegus laevigata "Carriere" - Lederblättriger Weißdorn
 Magnolia soulangeana - Tulpen- Magnolie

(h)= Heimische Gehölze

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12-14
 Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

Artenauswahlliste Strauch-/ Gehölzpflanzung (Ortsrandeingußung/ Privatbereich):

- Cornus sanguinea - Hartweide
- Cornus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche*
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Sambucus nigra - Holunder
- Salix purpurea - Purpur-Weide
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Prunus spinosa - Schiele
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix viminalis - Korb-Weide
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball*

Mindestpflanzqualitäten: 2x verpfl. 60-100
 Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

Artenauswahlliste geschnittene Heckenpflanzung:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Fagus sylvatica Weiss-Buche
- Cornus mas Kornelkirsche

Mindestpflanzqualitäten: He 2xv, 100-125
 Es ist eine 2-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18916/19 durchzuführen.

Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. auch zu Landschaftsflächen außerhalb des Planungsbereiches sind einzuhalten und nötigenfalls durch regelmäßige bestandsgerechte Pflege zu gewähren.

*= Bewertung als Giftpflanze gemäß Bundesinstitut für Risikobewertung.

Nicht zulässig sind Nadelgehölze (Ausnahme: Europäische Lärche, Wald-Kiefer, Gemeine Eibe) und naturferne buntblauige Gehölze.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen oder Zierbeete mit flächiger Steinschüttung (Kies, Schotter usw.) mit einer maximalen gesamtfläche von insgesamt 5 m² pro Grundstück zulässig.

Die Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit herzustellen.
 Alte Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat Alteglofsheim hat in der Sitzung vom 06.06.2019 und 04.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuer Kindergarten“ durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 07.11.2019 hat bis 30.12.2019 stattgefunden.

3. Fachstellenbeteiligung
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 beteiligt.

4. Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Satzung
 Die Gemeinde Alteglofsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.03.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2021 als Satzung beschlossen.

Alteglofsheim, den 23.03.2021

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den 23.03.2021

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

Alteglofsheim, den

 Heidingsfelder
 1. Bürgermeister

b) Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser, Grundwasser und abfließendes Regenwasser

Die Entsorgung von häuslichen Schmutzwasser und unverschmutzt Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation der Gemeinde Alteglofsheim. Hierzu sind die befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen wasserdurchlässig auszubilden.
 Hinweis: Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
 o Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
 o Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
 o Versickerung von unverschmutzt Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung - (NWFVw) vom 01.10.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten, Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser- (TREGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A130 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen. Für nicht erlaubnispflichtige Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erläuterungspflicht von Bauwerkherstellern gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.
 Wird abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächlich mit Schlickwasser und mit abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.
 Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
 Zum Schutz gegen Vermischung und Durchfließen sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u. a. die DIN 18195 zu beachten.

2. Schmutzwasser

Der Anschluss des häuslichen Schmutzwassers kann an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbereinigung im Pfaffatal angeschlossen werden.
 Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gelände zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalarerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

3. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.
 Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Profnrachweise sind vorzulegen.

4. Energieeinsparung, Solarenergie

Die Gemeinde regt die Ausführung energieparener Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.
 Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Heckschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.
 Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

5. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.
 Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeanteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25m Abstand eingehalten werden.

6. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

7. Baugrundverhältnisse

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund hat die Gemeinde Alteglofsheim eine Baugrunduntersuchung durch die Fa. Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG beauftragt. Dies liegt in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

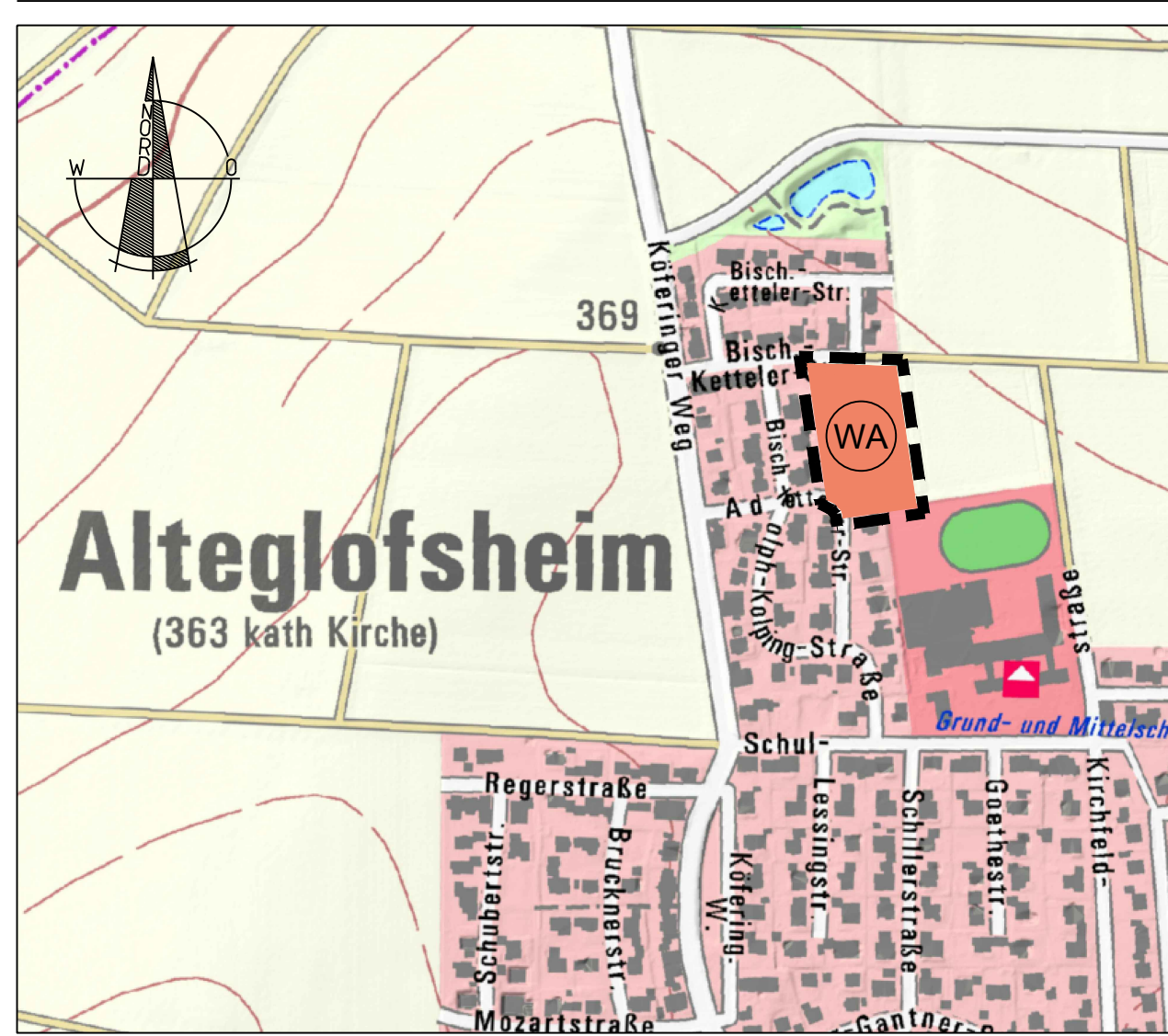
8. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Baugbiet nicht bekannt.
 Sollten sich beim Erdrauhub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdrauhub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulassen.

9. Landwirtschaft

Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm). Diese sind als zumutbar hinzunehmen.
 Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 ABGB zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN M=1:5.000
Bebauungsplan "Neuer Kindergarten"



Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des zugrundeliegenden Kartenmaterials das Flurstück 430 der Gemarkung Alteglofsheim.

Gemeinde Alteglofsheim
 Landkreis Regensburg
 Regierungsbezirk Oberpfalz
Bebauungsplan

"Neuer Kindergarten"
 mit integriertem Grünordnungsplan
 in der Fassung vom 04.03.2021

Planinhalt: Zeichnerische textliche und grünordnerische Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise

Übersichtslageplan M 1:5000
 Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

Planung:
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 DIPL.-ING. M. WÖHRMANN
 93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
 TEL. 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Grünordnerische Planung:
 FLU PLANUNGSTEAM
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER
 HORST BRÄUIGAM BRIGITTE KELLNER
 GÜNTER SPÖRL
 MARKGARTENSTRASSE 14 93047 REGENSBURG
 TEL. 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-20

Gemeinde Alteglofsheim:
 Alteglofsheim, den 23.03.2021

(Heidingsfelder 1. Bürgermeister)