

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
o Baugrenze

Verkehrflächen

bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Staatsstraße ST 2128)
bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Unterkatendorfer Straße)
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraßen)
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Pflaster)
Straßenbegrenzungslinie
Bürgersteig / öffentliche Fusswege

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Neuer Mittelschwerkanal mit 2,0 m breitem Schutzstreifen
Best. Entwässerungsleitung der Staatsstraße mit 2,0 m breitem Schutzstreifen
Neue Entwässerungsleitung der Staatsstraße mit 2,0 m breitem Schutzstreifen
Entfallende Entwässerungsleitung der Staatsstraße

Grünflächen

öffentlicher Grünzug
öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall)
privater Grünzug
private Grundstücksflächen
Bankett / öffentliche Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Regenrückhaltebereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

neue zu pflanzende Bäume / Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagenzufahrten
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung
Garagen mit eingetragener Zufahrt
Garagen / Carports / Stellplätze mit eingetragener Zufahrt

Nutzungsanforderungen:
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig)
max. Grundflächenzahl / max. Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / offene Bauweise

Sichtdreieck
Die erforderlichen Sichtdreiecke, bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, sind von sich behindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als Böden über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie dem wartspflichtigen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Baumfallgrenze

Parzellen-Nummern
Parzellennummern mit Schallschutzaufgaben (gelb gekennzeichnet)
geplante Grundstücksgrenzen
bestehende Grundstücksgrenzen
bestehende Gebäude

Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
Flurstücksnummern
Linksabbiegerspur

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig)

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6

Bezugsgröße für die GRZ- u. GFZ-Berechnung ist die gesamte Grundstücksgröße der jeweiligen Parzelle. Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise (o) Festgesetzt wird offene Bauweise
Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse je nach Eintrag in die planliche Darstellung:
Bei I + D a) EG + DG (das DG darf ein Vollgeschoss sein)
b) UG + EG (das UG darf ein Vollgeschoss sein)
Bei II + D c) EG + OG + DG bzw. EG + OG (das DG darf ein Vollgeschoss sein)
d) UG + EG + DG bzw. UG + EG (UG und DG dürfen bei Einhaltung der zulässigen Wandhöhen Vollgeschosse sein)

0.2 Gebäude

Zulässige Wandhöhen bei I + D
a) bei EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe: 4,80 m
b) bei UG + EG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe: Hangunterseite 4,80 m Hangoberseite 5,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Zulässige Wandhöhen bei II + D
c) EG+OG+DG bzw. EG+OG Max. zulässige Wandhöhe: 6,80 m
d) UG+EG+DG bzw. UG+EG Max. zulässige Wandhöhe: Hangunterseite 6,80 m Hangoberseite 8,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

0.2.1 Gebäude allgemein

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das neue geplante Gelände dargestellt und bemastet werden.

Ungeschliffene festgestrichelte Baugrenzen und der max. zulässigen Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO einzuhalten, es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt.

Dachformen: Zulauf sind nur: Satteldächer mit 10° - 32° Dachneigung
Zell- u. Walmdächer mit 10° - 28° Dachneigung
Schopfwalmdächer mit 25° - 32° Dachneigung
Pultdächer (max. zulässige Firsthöhe bei Pultdächern = 9,00 m ab OK bestehenden Gelände)

Flachdächer sind zulässig auf Garagen- und Nebengebäuden sowie am Hauptgebäude bis zu 40 % der Gebäudegrundfläche.

Firstrichtungen: Die Firstrichtungen sind frei wählbar

Dachdeckung: Zulauf sind nur: Dachziegel, Dachblechplanung, Blechdeckung (unbeschichtete kupfer-, zink- u. bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).

Dachgauben: Zulauf sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 28° und einer maximalen Wandhöhe an der betreffenden Dachseite von 6,50 m. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,50 m betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Organg muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

0.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird folgendes festgelegt:

a) Bei Parzellen mit weniger als 600 m² Grundstücksfläche sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
b) Bei Parzellen mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

0.4 Festsetzungen zum Schallschutz

Die Schallschutzuntersuchung **Bebauungsplan Katzendorferfeld** des Büros Accon GmbH vom 17.03.2020 (Bericht-Nr.: ACB-020-2020/0004) wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(1) Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m zu errichten. Ostlich der Planstraße A beträgt die Länge des Walls Richtung Westen 23 m. Anschließend an die Planstraße A verläuft der Wall weiter Richtung Westen bis zur Plangebietsgrenze mit einem räumlichen Abschluss Richtung Länge (Länge 295 m). Die Lage des Lärmschutzwalls kann dem Bebauungsplan entnommen werden. Die Errichtung hat vor Bezug der Wohnhäuser zu erfolgen.

Anstelle eines durchgängigen Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4 m kann auf Grund der Topographie des Geländes im Bereich der Parzellen 18, 19 und 22 der Lärmschutzwall auf eine Höhe von 2,8 m über Boden reduziert werden. Voraussetzung ist, dass sich an der Nordfassade der Parzellen 18, 19 und 22 keine Immissionsorte oberhalb des Erdgeschosses befinden. Als Immissionsorte gelten öffentliche Fenster von schallschützbedürftigen Außenräumen aus, wenn der Nachweis durch ein schallschutztechnisches Gutachten erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Betroffen sind hiervon die Parzellen 4, 5, 12, 13, 23 und 24 sowie geringfügig (< 1 dB) bei den Parzellen 25 und 26.

(2) An Gebäuden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind schallschützbedürftige Räume¹⁾ durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lüftungsgünstigen (reinen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis durch ein schallschutztechnisches Gutachten erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Betroffen sind hiervon die Parzellen 4, 5, 12, 13, 23 und 24 sowie geringfügig (< 1 dB) bei den Parzellen 25 und 26.

(3) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schallimmissionsmaß R_w gem. nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen. Die Schallschallimmissionsmaß R_w ges für Grundstücke mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen mindestens 33 dB.

(4) Nützliche Außenräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlängengängen > 45 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäuden hin erfolgen kann.

(5) Für die Parzellen 22 bis 24 sind ein Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss (II+D) zulässig.

(6) Die Errichtung des Lärmschutzwalls hat als Erdwall vor Bezug der Wohnhäuser im Zuge der Baugewerblichung zu erfolgen.

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Gestaltung/Wandhöhen:

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Grenznahe Garagen müssen mindestens 1 m Abstand zur Grenze aufweisen. Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.

Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebennem Gelände (d.h. Grundstücksgrenze weniger als 50 cm auf die Garageneinfahrt) der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.

Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage profilig an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

Für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite ebenfalls auf 5,50 m begrenzt.

Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

Unterirdische Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist je Parzelle nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig.

0.5.2 Stauraum vor den Garagen:

Bei Garagen muss zwischen Garagenort und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5.3 Garagenstandort:

Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Sie können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bewerber zu tragen).

0.5.4 Anzahl der Stpl./Garagen:

Die Anzahl der zwingend zu errichtenden Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
Für Wohneinheiten größer als 50 m² : 2 Stellplätze erforderlich
Für Wohneinheiten bis zu 50 m² : 1 Stellplatz erforderlich

0.6 Einfriedungen

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel: Zaunsockel jeder Art sind als terrgropenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.7 Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m zulässig und müssen in der eigenen Grundstücksfläche so angelegt werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtragung der Stützmauern überwunden werden. Horizontale Abstände zwischen zwei Mauerstufen muss dabei mindestens 1 m betragen.

Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu Grundstücksgrenzen haben und sind in jedem Falle zwingend dauerhaft zu begrünen oder mit davor gepflanzten Hecken zu versehen. Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Niveaumessungen einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.8 Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.8.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminoösen Mischungen anzubäuen.

0.8.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflügen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.8.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7. Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung der Privatgärten gemäß den Festsetzungen hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Gebäudes folgende Vegetationsperiode zu erfolgen. Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächenstaltungsplan einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind dabei zu beachten.

0.8.5 Zwingend festgesetzte Pflanzungen entlang der Straßen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten, straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zwingend zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind dabei: Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Crataegus l.A. - Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn

Pflanzqualifikation: Sollärbaum 3 x V, m.B., STU 14/16
Lage gemäß Pflanzdarstellung

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.8.6 Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Im Bereich der planlich dargestellten öffentlichen und privaten Grünzüge sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7.
Pflanzqualifikation: Sollärbaum 3 x V, m.B., STU 14/16
Pflanzhöhe: 1 Baum je 150 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 0.8.7.
Pflanzqualifikation: 2 x V, 60 - 100 cm
Pflanzhöhe: 1 Pflanze je 4 m² Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der GfListe, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1976 im LMZBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.
Die Bepflanzung der privaten Grünzugsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.8.7 Pflanzliste

a) Laubbäume:

Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Quercus robur Quercus ilex
Winterlinde Tilia cordata
Acer campestre Acer spicatum
Hartriebe Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Weißdorn Pyrus pyralis
Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher:

Faulbaum Rhamnus frangula
Haselnuss Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Rote Heckenkirsche Lonicera coraebia
Roter Hirtentagelieb Cornus sanguinea
Salix caprea Salix purpurea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Liguster Ligustrum vulgare
Prunus spinosa Prunus spinosa
Purpurweide Salix purpurea
Zimtrose Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel Corylus avellana
Hirschtulpen Euryomyia europaea

0.9 Pflanzenabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gebäude die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzenabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBG" - Artikel 47 und 48* wird verwiesen

0.10 Baumfallgrenze

Die im Plan eingezeichneten Mindestabstände von Wohngebäuden zu den angrenzenden Waldflächen sind einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude welche nicht dem Wohnen dienen sind zulässig sofern durch eine Stalk nachgewiesen wird, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen, so dass die sich im Gebäude befindlichen Personen nicht verletzt werden können.

0.11 Entwässerung von Baufeldern

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Baufeldern und/oder Zufahrten nicht auf den Straßenrand der öffentlichen Straßen oder in die öffentlichen Straßenabwasseranlagen abgelenkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Das Oberflächenwasser der Parzellen Nr. 19, 22, 29, 40, 49, 51 und 56 - 58 muss frei in den angrenzenden Döbel bzw. den angrenzenden Garagen eingeleitet werden.

Zur Drosselung der Einleitung ist eine Zisterne mit 2 m³ Puffervolumen oder ein Sickerschacht zu errichten. Die Zisterne müssen sich nach dem Regenereignis sowohl entleeren, das Puffervolumen wieder zur Verfügung steht. Der Überlauf der Baueinrichtung ist frei den Döbel bzw. die Gräben einzuleiten. Zum Bauantrag ist ein entsprechender Entwässerungsplan zu erstellen und bei der Gemeinde zur Prüfung einzureichen.

0.12 Schutz gegen Hang-Überflutungen

Gegen Hang-Überflutungen sind bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorkehrungen nach dem Stande der Technik zu treffen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Heiserestoren von Kellerhochschichten, Rückstauklappen, etc.)

0.13 Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/59574-0, wird verwiesen.

0.14 Auflagen bzgl. der Staatsstraße ST 2128

0.14.1. Anbaubeschränkungen (§ 9 FStG bzw. Art. 23 BayStWG)
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecken) ist entlang der Staatsstraße, das Anbaueck bis zu einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach Art. 23 Abs. 3 BayStWG zu beachten.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen, etc.mindestens 20 m

- Während der Bauphase bis zu Lagerplätzen und Baueinrichtungenmindestens 15 m

- bis zu Bäumenmindestens 10 m *1

- bis zum Lärmschutzwall (Beginn Wallfuß)mindestens 10 m

- bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 mmindestens 7,50 m *1

*1 Jedoch stets außerhalb jetzigen und künftigen Straßenrand und Sichtdreiecke gemäß Ziffer 4.

0.14.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung bzgl. der zu errichtenden Linksabbiegerspur an der Staatsstraße ST 2128 ist vor Satzungsbeschluss erforderlich. Die technischen und rechtlichen Notwendigkeiten und Erforderlichkeiten sind in der Kreuzungsvereinbarung zu regeln.

0.14.3 Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. (§ 8 a FStG bzw. Art 19 BayStWG) Bestehende Zufahrten im Bereich der Baufelder sind aufzulassen.

0.14.4 Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sich behindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartspflichtigen Fahrer die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
110 m beiderseits in Richtung der Staatsstraße ST 2128
5 m in Richtung der neuen Einmündungen, gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße.

0.14.5 Blendung und Lärmschutz durch neue Photovoltaikanlagen:

Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ST 2128, auszuschließen, sind Photovoltaikanlagen mit matten, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen daran zu vermeiden, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Ebenfalls ist dafür Sorge zu tragen dass durch Photovoltaikmodule die Schallimmissionen im Bereich der Wohnbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend den gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

0.15 Hinweise - Allgemein

0.15.1 Grundwasser

Über die Grundwassererhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angegriffen werden können, dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabhebungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.15.2 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Büchberg zu klären. Bei geplanten Tiefbauarbeiten, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Schutzmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGI 43 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Ver-, und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18820) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsägern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.