

MARKT BAD ABBACH

LANDKREIS KELHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelfeld I“ mit integriertem Grünordnungsplan.

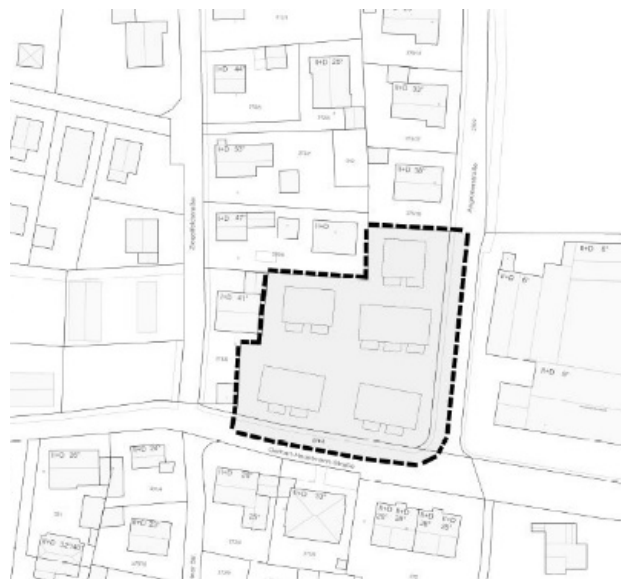
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Ziegelfeld I, Bad Abbach; Errichtung einer Wohnanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße und Angrünerstraße

Umfassend die Flurstücke mit den Nummern 275/3 und 275/4 sowie die Teilflächen 276/2 (Angrünerstraße) und 274/2 (Gerhart-Hauptmann-Straße).

SATZUNG

Die Marktgemeinde Bad Abbach erlässt auf Grund §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10 Abs. 1, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung mit Stand vom 28.11.2023, den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Text) jeweils mit Stand vom 28.03.2023, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit den Plannummern 210 – 213, 215 und 240 mit dem Stand 28.11.2023.



Darstellung ohne Maßstab

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 28.03.2023

Entwurf: 28.11.2023

Geändert:




Geändert:

Vorhabenträger:
Donhauser Massivbau GmbH
Ettmannsdorfer Str. 47
92421 Schwandorf

Planverfasser:
Goergens Miklautz Partner GmbH
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A. FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH UND RÄUMLICHE UNTERGLIEDERUNG

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 1.2  Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung und unterschiedlicher Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.
- 1.3  Bezeichnung des Baugrundstücks mit dem Bauraum, z.B. Baugrundstück 1 mit Bauraum A

2.0 VERHÄLTNIS ZU KOMMUNALEN SATZUNGEN UND VERORDNUNGEN

- 2.1 Soweit dieser Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften - z.B. Garagen- und Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung - der Gemeinde Bad Abbach in Ihrer zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung ergänzend.

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

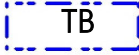
- 3.1 In allen Bauräumen ist ausschließlich Wohnen zulässig.
- 3.2 Ausnahmsweise sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 3.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß Festsetzungen A 3.1 bis A 3.2 sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 GR_G 780 m² Maximal zulässige Grundfläche nur für Hauptgebäude in m², z.B. 780 m² für Baugrundstück 1
- 4.2 GR_V 16 m² Maximal zulässige Grundfläche nur für Vordächer in m², z.B. 16 m² für Baugrundstück 1
- 4.3 GR_{TB} 130 m² Maximal zulässige Grundfläche nur für Terrassen/Balkone in m², z.B. 130 m² für Baugrundstück 1
- 4.4 GR_{NE} 921 m² Über die maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A 4.1 und Festsetzung A 4.4 hinaus ist eine maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Flächen Nebenanlagen gemäß A 11.0, Flächen zur Unterbringung von Müllsammelbehältern gemäß A 13.0, Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze gemäß A 12.0 sowie Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche inkl. Lichtschächte gemäß Festsetzung A 11.5 sowie Flächen für eine Trafostation und oberirdische Wege zulässig, z.B. 915 m² für Baugrundstück 1.

5.0 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

5.1  Baugrenze.

5.2  Bauraum nur für Terrassen/Balkone. Darüber hinaus sind in den Bauräumen für Terrassen/Balkone auf dem Baugrundstück 1 an den Südseiten der Bauräume 1A und 1B, sowie an der Westseite des Bauraums 1D auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5.3  Hauptfirstrichtung bei Satteldächern.

5.4 Innerhalb des Baugrundstücks 1 dürfen Licht- und Belüftungsschächte die Baugrenzen gemäß Festsetzung A 5.1 und A 11.5 bis zu einer Tiefe von 1,2 m - gemessen senkrecht zur Baugrenze - sowie auf einer Breite von maximal 3,0 m - gemessen parallel zu Baugrenzen - und einer maximalen Fläche von 3,5 m² je Licht- und Belüftungsschacht überschreiten.

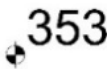
5.5 Vordächer dürfen die Baugrenzen gemäß Festsetzung A 5.1 je Eingangsbereich bis zu einer Tiefe von 1,3 m - gemessen senkrecht zur Baugrenze - sowie auf einer Breite von maximal 1,6 m - gemessen parallel zu Baugrenzen - und einer maximalen Fläche von 2,0 m² je Eingangsbereich überschreiten.

5.6 Innerhalb des Baugrundstücks 2 dürfen die Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 13.7 auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

5.7 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der maximal zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung zulässig sind. Hinweis: Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde kommt hier nicht zur Anwendung.

6.0 HÖHENLAGE

6.1 Als Wandhöhe gemäß Festsetzung A 6.3 gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe des jeweiligen Bauraums gemäß Festsetzung A 6.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern.

6.2  Festgesetzte Bezugshöhe je Bauraum, z.B. 353,00 m ü. NN im Bauraum mit der Kennzeichnung 1A.

6.3 **WH = 6,80 m** Maximale zulässige Wandhöhe, z.B. 6,80 m im Bauraum 1A.

6.4 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf die jeweils festgesetzte Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.2 um maximal 0,3 m überschreiten.

6.5 Die Oberkante von Licht- und Belüftungsschächten gemäß Festsetzung A 5.4 muss geländebündig hergestellt werden. Abweichend von Satz 1 ist die Herstellung von in Sitzmöglichkeiten integrierten Licht- und Belüftungsschächten zulässig, soweit die Oberkante der Sitzmöglichkeit maximal 55 cm oberhalb der hergestellten Geländeoberfläche liegt.

6.6 Das natürliche Gelände bebauter Grundstücke darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht verändert werden, es sei denn, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Vorhabens sowie zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlich.

7.0 DACHGESTALTUNG BEI HAUPTGEBÄUDEN

7.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden ist in allen Bauräumen nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 36° - 39° zulässig.

7.2 Die Gebäude sind mit durchgehender First- und Trauflinie auszubilden. Der First ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.

7.3 Als Dachdeckung sind nur matte bzw. nicht glänzende oder glasierte Dacheindeckungen aus Dachziegel oder Betonstein in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Als Dachdeckung bei Dachgauben gemäß Festsetzung A 7.6 sind bis zu einer Neigung von maximal 12° auch matte Blecheindeckungen zulässig.

7.4 Kniestöcke dürfen von der Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 80 cm nicht überschreiten.

7.5 In den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1A, 1B und 2E ist je Reiheneinheit / Doppelhaushälfte pro Dachseite je eine Dachgaube zulässig. In den Bauräumen mit der Kennzeichnung 1C und 1D sind bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit im Dachgeschoss pro Dachseite je zwei Dachgauben zulässig.

7.6 Dachgauben sind mit einer maximalen Breite von 1,80 m (Außenmaß) und einer maximalen Höhe an der Traufseite von 2,20 m (Außenmaß) sowie mit einer Dachneigung von 3° bis 22° zulässig. Dachgauben müssen einen gemessenen Abstand von mindestens 1,50 m zum First, 0,70 m zu den seitlichen Dachrändern sowie zur 0,50 m zur Traufe und 1,0 m zu anderen Dachgauben und Dachaufbauten einhalten. Ausgenommen von den Sätzen 1 und 2 sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie technischer Anlagen und Aufbauten gemäß Festsetzung A 7.8, Satz 2, wenn diese in der Neigung des Daches hergestellt werden. Die Dachgauben eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.

7.7 Dachflächenfenster sind je Reiheneinheit / Doppelhaushälfte pro Dachseite je mit einer maximalen Fläche von 1,5 m² zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum First, 0,50 m zur Traufe, 0,70 m zu den seitlichen Dachrändern und 1,0 m zu anderen Dachflächenfenstern und Dachaufbauten einhalten. Ausgenommen von Satz 1 und 2 sind zur Wartung oder Entlüftung notwendige Dachausstiege (vgl. Festsetzung A 7.8, Satz 2).

7.8 Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß Festsetzung A 8.0 sowie technische Anlagen und Aufbauten (z.B. zur Wartung oder Entlüftung notwendige Dachausstiege) bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Dachhaut, soweit der Abstand bis zur Traufe mindestens der hergestellten Höhe über der Dachhaut entspricht.

7.9 Die Summe aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster gemäß Festsetzung A 7.5 bis A 7.8 darf die Hälfte der Dachansichtslänge je Dachseite nicht überschreiten. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß Festsetzung A 8.0.

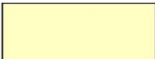

8.0 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE UND SATELLITENANLAGEN

- 8.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Hauptdach flach auf den Dachflächen anzubringen oder in die Dachflächen zu integrieren. Sie sind zu klaren rechteckigen Flächen zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung und Gestaltung untereinander sowie auf etwaige Dachaufbauten abzustimmen.
- 8.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Fassade zulässig. Eine durch Reflexion verursachte Blendwirkung bezogen auf die Nachbarschaft ist zu vermeiden.
- 8.3 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb der Gebäudetraufe und nur auf den straßenabgewandten Seiten anzubringen. Die Anlagen sind je Gebäude zu Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen.

9.0 FASSADENGESTALTUNG




- 9.1 Als Materialien an den geschlossenen Teilen der Außenwände sind Putz, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, sowie Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen (auch gestrichen und beschichtet) zulässig.
- 9.2 An Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind Stabgeländer, Gitterstrukturen aus Stahl oder Holz für Anstrich oder naturbelassen sowie Glasbrüstungen zugelassen. Hinterspannungen sind unzulässig.
- 9.3 Die Gebäude, einschließlich Balkone und sämtliche andere Anbauteile, sind hinsichtlich der Gestaltung sowie der Farb- und Materialwahl einheitlich aufeinander abzustimmen.
- 9.4 Für Vordächer gemäß Festsetzung A 5.5 sind Sichtbeton, Fassadenplatten oder Blech zulässig.


10.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND STRASSENBEGLEITGRÜN

- 10.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn, Geh- und Radweg
- 10.2  Straßenbegrenzungslinie


11.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN, GELÄNDEUNTERBAUUNGEN

- 11.1 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist nach den in der Anlage 1 der der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Bad Abbach festgelegten Richtzahlen in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung zu ermitteln.




- 11.2  Umgrenzung von Flächen für 2 ebenerdige Stellplätze.
- 11.3  Umgrenzung von Flächen für 2 ebenerdige Garagen
- 11.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgarazenzufahrten.

- 11.5  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sowie für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- 11.6 Für Garagen gemäß Festsetzung A 11.3 ist nur das extensiv begrünte Flachdach mit einer Dachneigung von mindestens 1° bis maximal 5° zulässig.
- 11.7 Die maximale zulässige Wandhöhe von Garagen gemäß Festsetzung A 11.3 beträgt 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 354,10 m ü. NN.
- 11.8 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen werden im Bebauungsplangebiet Außenwände zugelassen, vor denen abweichende Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung zulässig sind.

12.0 FLÄCHEN FÜR FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- 12.1  Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze. Je Wohneinheit sind 2 oberirdische Fahrradabstellplätze herzustellen. Die Lage von Fahrradabstellplätzen ist im Umkreis von 10 m variabel.

13.0 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE DIE MÜLLSAMMELSTELLE

- 13.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen. Je Wohneinheit im Erdgeschoss ist eine Nebenanlagen mit einer Größe von 2,50 x 2,30 m zulässig.
- 13.2  Umgrenzung von Flächen für die Unterbringung von Müllsammelbehältern (Müllsammelstelle). Die Lage ist im Umkreis von 5 m variabel.
- 13.3  Umgrenzung von Flächen für die temporäre Aufstellung von Müllsammelbehältern.
- 13.4 Für Nebenanlagen und Müllsammelstellen ist nur das extensiv begrünte Flachdach mit einer Dachneigung von mindestens 1° bis maximal 5° zulässig.
- 13.5 Die maximale zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen und Müllsammelstellen gemäß Festsetzung A 13.2 beträgt 3,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 353,00 m ü. NN.
- 13.6 Die Außenwände von Nebenanlagen und Müllsammelstellen gemäß Festsetzung A 13.2 sind nur in leichter Stahl- oder Holzkonstruktion oder in der Gestaltung der Hauptgebäude zulässig.
- 13.7 Innerhalb des Baugrundstücks 2 ist je Wohneinheit im Erdgeschoss eine Nebenanlage mit einer Fläche von 2,50 x 2,50 m sowie einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

14.0 GRÜNORDNUNG

- 14.1** Die unbebauten und nicht überdeckten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.
- 14.2** Innerhalb des Baugrundstücks 1 sind insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen, davon mindestens 3 Laubbäume 2. Wuchsordnung, HSt, 3xv, mDB, StU 20/25. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmige Solitär vergleichbarer Qualität gepflanzt werden. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume sind auch als Bäume 3. Ordnung oder regionaltypische Obstbäume zulässig.
- 14.3** Innerhalb des Baugrundstücks 2 sind insgesamt 2 Laubbäume zu pflanzen, davon mindestens 1 Laubbaum 2. Wuchsordnung, HSt, 3xv, mDB, StU 20/25. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmige Solitär vergleichbarer Qualität gepflanzt werden. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume sind auch als Bäume 3. Ordnung oder regionaltypische Obstbäume zulässig.
- 14.4** Im Innenhofbereich sind zwischen den Bauräumen mit den Kennzeichnungen 1A, 1B, 1C und 1D Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, soweit sie sich nicht unter befestigten Flächen befinden (z.B. unter Straßen, Wegen), mit einer durchwurzelbaren Überdeckung inkl. Drainage von im Mittel mindestens 0,8 m herzustellen.
- 14.5** Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen spätestens in der auf den Beginn der Nutzung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 14.6** Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume gemäß Festsetzung A 14.2 sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen.

15.0 EINFRIEDUNGEN

- 15.1** Heckenpflanzungen sind in den erdgeschossigen Wohnbereichen aller Bauräume zur Abgrenzung der privat genutzten Gartenbereiche zulässig und dürfen eine Höhe von 1,4 m, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Für Heckenpflanzungen gemäß Festsetzung A 15.0 ist die Verwendung von Nadelgehölzen unzulässig.
- 15.2** Bauliche Einfriedungen sowie Zäune sind mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

16.0 ARTENSCHUTZ

- 16.1 Verwendung insektenfreundlicher Straßen- bzw. Außenbeleuchtung (vgl. saP 3V)
Falls neue Weg- oder Straßenbeleuchtung installiert wird bzw. für die Gebäudeaußenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse nicht wesentlich beeinträchtigt.
Die verwendeten Leuchten sind nach oben abgeschirmt. Als Leuchtmittel werden LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen (reduzierter Anteil des blauen bis ultra-violetten Lichts).
- 16.2 Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasfronten (vgl. saP 4V)
Falls große Glasfenster oder -fronten (nicht durchbrochene Glasfläche mit mehr als 3 m²) entstehen, sind die anschließend beigefügten Hinweise zur Vermeidung von Vogelanflug an den Glasfronten zu berücksichtigen. Idealerweise kann durch eine Kombination von Maßnahmen eine gute Vermeidungswirkung erreicht werden (z.B. Innengestaltung der Räume mit großen Glasfronten, Muster auf den Gläsern, Entspiegelung der Gläser, Bepflanzung vor den Fenstern u.a.).
- 16.3 Bereitstellung von Ersatzbrutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten (vgl. saP 6 CEF)
Bei Rückbau der Gebäude gehen die bisherigen Brutplätze von Haus- und Feldsperling sowie Hausrotschwanz verloren. Daraus ergibt sich ein Konflikt mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Anbringung von 24 handelsüblichen Nistkästen aus Holzbeton folgender Typen durch eine Fachkraft. Die Ersatzkästen werden wirksam möglichst frühzeitig angebracht, spätestens eine Brutsaison vor dem Rückbau. Die Kästen müssen während der Bauzeit und auch nach Fertigstellung der Gebäude (unter Umständen an anderen Stellen als während der Bauzeit) zur Verfügung stehen. Katzen- und mardersichere Anbringungsorte können an Bautafeln, Pfosten, kleinen Holzwänden, Neben- und Nachbargebäuden in geeigneter Entfernung innerhalb der Gemeinde gewählt werden. Anbringungshöhe: mindestens drei Meter.

Als Nistkästen können folgende Typen verwendet werden:

Hasselfeldt: Nistkästen: 6 Stück U-oval, 6 Stück R-38, 6 Stück NBH, 6 Stück NWK
Schwegler: Nistkästen: 6 Stück 1N, 6 Stück 2HW, 3 Stück 2MR, 3 Stück 2H, 6 Stück 2GR oval oder vergleichbare Typen anderer Hersteller

Die Kästen können an geeigneten Stellen als dauerhafte Ersatzquartiere belassen oder außerhalb der Brutzeit an andere Stellen versetzt werden.

Letztendlich muss nach der Bauzeit die genannte Anzahl an Brutmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dabei können auch Kästen in die Fassaden der neuen Gebäude integriert werden. Eine Wartung der Kästen - zum Beispiel über einen Hausmeister- oder Gartenservice - ist vorzusehen.

16.4 Bereitstellung von Ersatzverstecken für Nischen beziehende Fledermausarten (vgl. saP 7 CEF)

Bei der Verkleinerung des Gehölzbestands und dem Rückbau der Gebäude gehen potenzielle Verstecke für Nischen bewohnende Fledermausarten verloren. Daraus ergibt sich ein Konflikt mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Anbringung von 24 handelsüblichen Fledermauskästen folgender Typen durch eine Fachkraft. Die Ersatzkästen werden wirksam möglichst frühzeitig angebracht, spätestens eine Brutsaison vor dem Rückbau. Die Kästen müssen während der Bauzeit und auch nach Fertigstellung der Gebäude (unter Umständen an anderen Stellen als während der Bauzeit) zur Verfügung stehen. Katzen- und mardersichere Anbringungsorte können an Bautafeln, Pfosten, kleinen Holzwänden, Neben- und Nachbargebäuden in geeigneter Entfernung innerhalb der Gemeinde gewählt werden. Anbringungshöhe: mindestens drei Meter.

Als Nistkästen können folgende, wartungsarme Typen verwendet werden:
 Hasselfeldt: Spaltenkasten 12 Stück FSK-TB-KF, Spaltenkasten 12 Stück FSPK
 Schwegler: 12 Stück Kleinfledermaushöhle 3FN, 6 Stück Fledermaus-Universalhöhle 1FF, 6 Stück Fledermaus-Universalhöhle 1FFH oder vergleichbare Typen anderer Hersteller.

Die Kästen können an geeigneten Stellen als dauerhafte Ersatzquartiere belassen oder außerhalb der Brutzeit an andere Stellen versetzt werden.

Letztendlich muss nach der Bauzeit die genannte Anzahl an Versteckmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dabei können auch Kästen in die Fassaden der neuen Gebäude integriert werden. Eine Wartung der Kästen - zum Beispiel über einen Hausmeister- oder Gartenservice - ist vorzusehen.

17.0 IMMISSIONSSCHUTZ

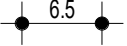
17.1 Die Wände und Decke der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'w$ von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_w = 0,6$ bei 500 Hz).

18.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Zulässig sind für

- | | |
|--------------------------|---|
| a) Straßenflächen | Asphalt- oder Pflasterbelag. |
| b) Tiefgaragenzufahrten | Asphalt-, Beton- oder Pflasterbelag. |
| c) Tiefgaragenflächen | Beton- oder Pflasterbelag. |
| d) Wohnerschließungswege | wasserdurchlässiger Aufbau, z.B. Pflaster-, Plattenbelag. |
| e) Terrassenflächen | Betonplatten, Holzbelag, wasserdurchlässige Beläge. |






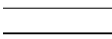



19.0 VERMASSUNG

19.1  Vermassung in Meter, z.B. 6,50 m

20.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE

20.1 Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern 210-213, 215 und 240 im Stand vom 28.11.2023 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**

- | | | |
|------|---|--|
| 1.0 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen. |
| 2.0 | 275/4 | Flurnummer, z.B. 275/4. |
| 3.0 |  | Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches. |
| 4.0 | 38° | Dachneigung bestehender Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches; z.B. 38° |
| 5.0 | II+D | Geschossangabe bestehender Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches; z.B. zwei Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss |
| 6.0 |  | Vorgeschlagene Bebauung. |
| 7.0 |  | Vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt innerhalb des Baugrundstücks 1 mit der Bauraumbezeichnung C (1C). |
| 8.0 |  | Zu begrünende Fläche. |
| 9.0 |  | Vorgeschlagene private Wohnerschließungswege sowie platzartige Erweiterungsflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 275/3 und Fl. Nr. 275/4. |
| 10.0 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, aus Luftbild rekonstruiert. |
| 11.0 |  | Vorgeschlagener Standort für Neupflanzungen 2. Oder 3. Wuchsordnung. |
| 12.0 |  | Baum gefällt. |

HINWEISE DURCH TEXT:

- 13.0 Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 14.0 Kartengrundlage
Digitale Flurkarte der Marktgemeinde Bad Abbach (Stand 2020) und Vermessungsdaten Vermessungsingenieur Harald Miklautz, Lengries (16.10.2020), im direkten Umgriff des Geltungsbereiches, Daten aus Luftbildern Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google – entnommen Oktober 2022.
- 15.0 DIN-Normen
Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen im VEP-Plan genannten Regelwerke können im Bauamt der Marktgemeinde Bad Abbach während der Dienstzeiten eingesehen werden.

16.0 Bodendenkmäler

Bodenfunde / Bodendenkmäler sind der Marktgemeinde Bad Abbach im Bereich des Bebauungsplanes Ziegelfeld I bekannt. Das gesamte Gebiet wird als „Ziegelei der römischen Kaiserzeit“ betitelt und ist dem BLfD unter der Aktennummer D-2-7038-0004 bekannt. 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.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 GSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

17.0 Altlasten

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlast bekannt, wobei die vorliegende Gegebenheit einen gewissen Altlastenverdacht zulässt.

Diese Feststellung soll sagen, dass die Fläche unter Umständen nicht frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Vor allem durch die vormalige Bebauung können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Gruben, etc. vorliegen. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 - Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Insbesondere bzgl. Kampfmittel werden Untersuchungen empfohlen.

Am 22. Februar 1944 fand ein massiver Bombenabwurf statt, von welchem dieser Bereich am Rande noch tangiert sein könnte. Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim jedoch keine auswertbaren Unterlagen vor.

Es wird empfohlen, die Aushub- und Erschließungsmaßnahmen durch ein geeignetes und dafür zugelassenes Ing.-Büro hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung von Aushubmaterialien begleiten zu lassen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

18.0 Grünordnung

Es gilt DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.

Darüber hinaus ist die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG), sowie nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- 19.0 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

20.0 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes -Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) -zu beachten und das Wasserwirtschaft Regensburg zu beteiligen.

21.0 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung des gesamten „Ziegelfeld“ durch den Markt Bad Abbach, wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner Sachverständige, mit Datum vom 06.04.2022 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht zu Immissionen durch Sportstätten und Schulen erstellt („Untersuchungsbericht Schallimmissionsschutz – Bauleitplanung „Ziegelfeld“ des Marktes Bad Abbach“). Dieser ist Bestandteil der Begründung.

22.0 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung („Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Bauleitplanung“) zum Ziegelfeld I/ II und III „Wohnen an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ Marktgemeinde Bad Abbach mit Stand vom September 2023 wurde von Neidl & Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

23.0 Geologisches Gutachten

Die Baugrunduntersuchung („211216_2288a_Gutachten Geotechnik_IGEWA_Gutachten_NB Wohnanlage Bad Abbach BV Donhauser_21120“; Nummer: 21120) zum VEP Ziegelfeld I wurde von IGEWA, Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH mit dem Datum 16.12.2021 erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

24.0 Verkehrliche Stellungnahme

Im Rahmen der Bauleitplanung des gesamten „Ziegelfeld“ durch den Markt Bad Abbach, wurde von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH das Verkehrsgutachten („220718_2288_Gutachten Verkehr_BadAbbach_Verkehr_Ziegelfeld_Bericht_final_02“) mit Stand vom 18.07.2022 erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

25.0 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind beim Landratsamt Kelheim einzureichen.

Planverfasser:

Goergens Miklautz Partner GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
Entwurfsverfasser

Schwandorf, den

Donhauser Massivbau GmbH
Ettmannsdorfer Str. 47
92421 Schwandorf

.....
Entwurfsverfasser Vorhaben- und
Erschließungsplan /Hochbau

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ziegelfeld I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom in der Zeit vom und ortsüblich bekannt gemacht. Darin wurde auch auf das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB hingewiesen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ziegelfeld I in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ziegelfeld I in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ziegelfeld I in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am an den amtlichen Bekanntmachungstafeln hingewiesen.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ziegelfeld I in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Marktgemeinde Bad Abbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ziegelfeld I gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Bad Abbach, den

.....
Benedikt Grünewald
Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ziegelfeld I wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Abbach, den

.....
Benedikt Grünewald
Erster Bürgermeister

(Siegel)