

MARKT BAD ABBACH

LANDKREIS KELHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelfeld I“ mit integriertem Grünordnungsplan.

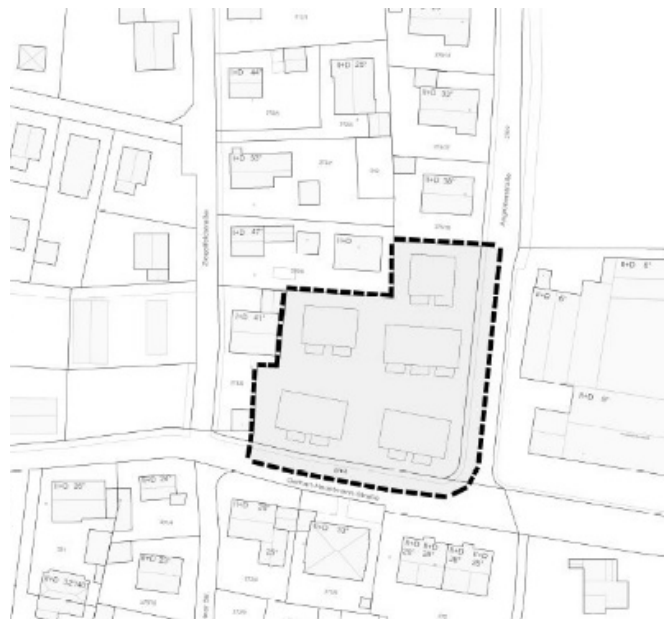
Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Ziegelfeld I, Bad Abbach; Errichtung einer Wohnanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße und Angrünerstraße

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 28.03.2023, 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 und 215 mit dem Stand 13.03.2023



Darstellung ohne Maßstab

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 28.03.2023

Entwurf:

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 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

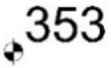
4.3 GR_{TB} 130 m² Maximal zulässige Grundfläche nur für Terrassen/Balkone in m², z.B. 130 m² für Baugrundstück 1

4.4 GR_{NE} 915 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 13.6 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 Für Nebenanlagen und Müllsammelstellen ist nur das extensiv begrünte Flachdach mit einer Dachneigung von mindestens 1° bis maximal 5° zulässig.
- 13.4 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.
- 13.5 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.
- 13.6 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

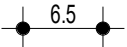
- 15.1** Heckenpflanzungen sind in den erdgeschossigen Wohnbereichen aller Bauräume zur Abgrenzung der privat genutzten Gartenbereiche zulässig und dürfen eine Höhe von 1,4 m, bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Für Heckenpflanzungen gemäß Festsetzung A 15.0 ist die Verwendung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

16.0 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. |






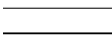



17.0 VERMASSUNG

- 17.1  Vermessung in Meter, z.B. 6,50 m

18.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE

- 18.1 Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern 210-213 und 215 im Stand vom 13.03.2023 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. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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

Der Gemeinde ist das Vorhandensein von Altlasten im Geltungsbereich nicht bekannt.

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 Hooock & Partner Sachverständige, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 06.04.2022 ein schalltechnischer Untersuchungsbericht zu Immissionen durch Sportstätten und Schulen erstellt („220406_2288a_Gutachten Schall_6231-01_E01“). Diese ist Bestandteil der Begründung.

22.0 Faunistische Habitatanalyse

Die faunistische Habitatanalyse („221106_1057 saP Bad Abbach Bebauungsplan Ziegelfeld-bm“) zum Ziegelfeld I/ II und III „Wohnen an der Gerhart-Hauptmann-Straße“ Marktgemeinde Bad Abbach wurde von Neidl & Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg am 16.11.2022 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.

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)