

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8A „ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HIRTENHÖHE“ IN AILSBACH

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Änderung:

	Alt	Neu	
Art der baulichen Nutzung	WS	WA	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>
Zahl der Vollgeschosse	E+D	II	<i>2 Vollgeschosse</i>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	<i>40% der Grundstücksfläche</i>
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7	0,8	<i>80% der Grundstücksfläche</i>
Bauweise		o	<i>offene Bauweise</i>
Bauweise, Bebauungsart	ED	ED	<i>Einzel- und Doppelhäuser</i>
Dachform	SD, KD		

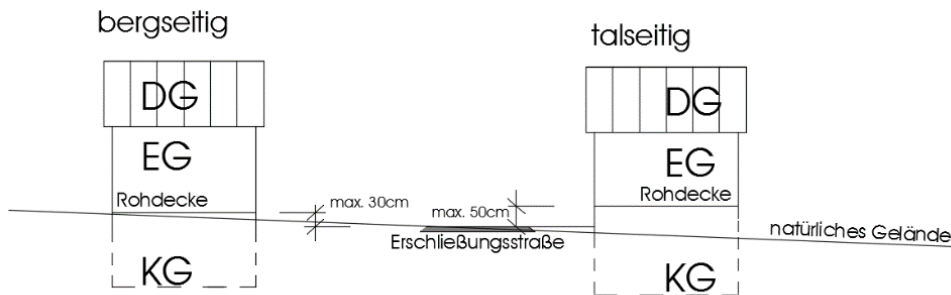
1.2 Ergänzung:

	Neu			
Art der baulichen Nutzung	WA	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	MD	<i>Dorfgebiet</i>
Zahl der Vollgeschosse	II	<i>2 Vollgeschosse</i>	II	<i>2 Vollgeschosse</i>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	<i>35% der Grundstücksfläche</i>	0,6	<i>60% der Grundstücksfläche</i>
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	<i>80% der Grundstücksfläche</i>	0,8	<i>80% der Grundstücksfläche</i>
Bauweise	o	<i>offene Bauweise</i>	o	<i>offene Bauweise</i>
Bauweise, Bebauungsart	ED	<i>Einzel- und Doppelhäuser</i>	-	

mit integriertem Grünordnungsplan

2.0 Gestaltungsplanung

Skizze:



Bergseitig: Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss des geplanten Hauses darf maximal 30 cm über dem Straßenrand der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen (gemessen in der Hausachse).

Talseitig: Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss des geplanten Hauses darf maximal 50 cm über dem Straßenrand der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen (gemessen in der Hausachse).

Höhenlage der Häuser

- Maximale Firsthöhe ist 11,00 m über Gelände.
- Maximale Traufhöhe ist 9,00 m über Gelände.
- Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 3 und 4 BayBo müssen eingehalten werden.
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.

3.0 Maßnahmen zur Landschaftspflege und Grünordnung

Verbindliche Gehölzarten

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia-cordata	Winterlinde

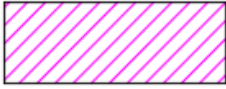
Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

mit integriertem Grünordnungsplan

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

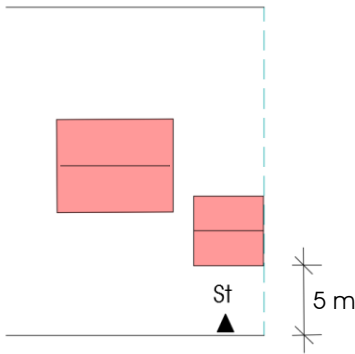
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Sichtflächen: Von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straße hinausragen, freizuhaltende Fläche. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls entsprechend abzutragen.

5.0 Stellplätze

(§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 1 BauNVO)



- St= Stellplatz
- Bauart für Garage:
 - in Hauptkörper einbezogen
 - als Anbau an den Hauptkörper
 - freistehende Garage
- Grenzbebauung ist für Garagen zulässig
- Der Stauraum vor der Garage muss mindestens 5,00 m betragen
- Pro Wohnung müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden. Ab der zweiten Wohnung und für jede weitere Wohnung muss pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen werden.

6.0 Allgemeine Festsetzungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten
- Vorhandene Drainagen müssen angeschlossen werden
- Die landwirtschaftlichen Belange bezüglich Bepflanzung, Wegen und Zäunen sind zu beachten

mit integriertem Grünordnungsplan

C) HINWEISE

1.0 Lärmimmission

Ist hier nicht zu erwarten.

Gemäß TA Lärm sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten:

Immissionsort im WA:	tags (06:00 – 22:00):	55 dB(A)
	nachts (22:00 – 06:00):	40 dB(A)

Folgende Hinweise können die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte erleichtern:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen, Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahl bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten bzw. Ablufführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt aufgrund von Schallreflektion eine Schallpegelerhöhung und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine Körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gem. Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkung, Gerätetausch).

2.0 Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe

Mit Beeinträchtigung ist zu rechnen und diese sind zu dulden.

3.0 Allgemeine Empfehlungen

- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern
- Für die Installation von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien (z.B. Solar, Photovoltaik), wird eine Ausrichtung der Dachflächen in Richtung Süden empfohlen
- Der Einbau von Erdwärmesonden ist bis zu einer Bohrtiefe von ca. 100 m grundsätzlich möglich

mit integriertem Grünordnungsplan

4.0 Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

5.0 Allgemeine Hinweise der Deutschen Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.