

Gemeinde Holzheim, Ortsteil Weisingen



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Östlich der Vopeliusstraße“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 08.06.2021

Aufgestellt
Dillingen,

Anerkannt und ausgefertigt
Holzheim,

-nach Satzungsbeschluss-
.....
Josef Schuster, ASCO TEAM

-nach Satzungsbeschluss-
.....
Simon Peter, 1. Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB · Schuster Recio Schuster
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur
SchultheiBstraße 33+35, 89407 Dillingen
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim diese Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Vopeliusstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Ort, den _____

Simon Peter, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
zuletzt geändert am **25.05.2021 (GVBl. S. 286)**

Stand Liegenschaftskataster: 01 / 2021



Ausschnitt Ortsteil Weisingen, Gemeinde Holzheim

Quelle: Bayern Atlas

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
6.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
7.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	6
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
12.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß ART. 81 BAYBO)	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
2.	Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).....	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	9
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	10
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	10
2.	Bodenschutz	10
3.	Altlasten	10
4.	Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft	11
5.	Reduzierung von Vogelschlagopfern	11
6.	Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände nach Bayerischem Nachbarrecht.....	11
7.	Oberflächenwasser, Wildabfließendes Wasser und Hochwasser	11

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Des Weiteren werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,3 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,5 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.3.1 Begriffsdefinition

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

2.3.2 Festsetzung der Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Die Wandhöhe wird bestimmt durch die Oberkante (OK) Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (RFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.3 Festsetzung der Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m (ausgenommen bei Flachdächern – hier gilt die Wandhöhe). Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen RFB (Erdgeschoss) und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach mit dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.3.4 Wandhöhen von Grenzgaragen

Als Höhenbezugspunkt (natürliches Gelände) bei Grenzgaragen wird die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich (im Mittel) zur Garage festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO im auf maximal 2 festgesetzt.

3. **Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (**RFB**) bestimmt.

Die **RFB** wird auf max. 0,3 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand, von welchem die Erschließung bzw. die Zuwegung erfolgt.

4. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist frei wählbar.

7. **Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich festgesetzter privater Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

7.1 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

8. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt.

9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung um nicht mehr als 0,5 m verändert werden.

Ausnahmen sind nur im Einzelfall und in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig. Hierbei ist allerdings das Genehmigungsverfahren notwendig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen und Kfz-Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

11.2 Befestigung von Oberflächen

Die PKW-Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Sickerfähige Pflasterelemente „Drän“, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zu befestigen. Wasserundurchlässige Beläge sind zulässig, wenn es aufgrund der Zweckbestimmung der Flächen erforderlich ist. Versiegelungsflächen sind auf das geringst notwendige Maß zu beschränken.

11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und Streulicht vermeiden.

12. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Pro privatem Grundstück muss mindestens ein Baum der Pflanzenliste pfg 1 als Hochstamm oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg 1

Bäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle

Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 - 14

Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume

Apfel z.B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wetringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne z.B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge z.B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Süß- und Sauerkirschen z.B.: Süßkirschen nur auf durchlässigen Böden, geschützt, keine Tallage. Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

Sonstige Fruchtgehölze z.B.: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel, Kornelkirsche

12.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 2 vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Für die Erstbepflanzung wird die Gemeinde Sorge tragen. Die Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gem. Pflanzenliste pfg 2 zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg 2

Qualität der Sträucher: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m.

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cotylus avellana	Gemeinde Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

12.2.1 Dachbegrünungen

Flachdächer sind extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat über Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen. Alle

Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Gestaltung der Dach- und Wandflächen

1. Alle Dachformen sind zugelassen.
2. Dachneigungen sind bis max. 52° zulässig, mit Ausnahme von Pultdächern und zweigeschossigen Häusern.
3. Bei Pultdächern darf die Dachneigung max. 20° betragen.
4. Bei zweigeschossigen Häusern darf die Dachneigung max. 30° betragen
5. Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Dachdeckungs-Materialien sind nicht zulässig.
6. Lichtbänder und Firstverglasungen sind zulässig.
7. Dachaufbauten und Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zum First und einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang zugelassen. Es ist nur eine Gaubenart pro Grundstück zulässig.
8. Mehrere Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Halbes der Gesamtraulänge nicht überschreiten.
9. Es sind nur Giebel-, Schlepp-, Walmdach- und Flachdachgauben zulässig. Bei Giebel- und Walmdachgauben darf die Dachneigung des Hauptdaches unterschritten werden.
10. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
11. Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Fotovoltaik) sind zulässig.
12. Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen.
13. Grelle und leuchtende Farben, sowie reflektierende Materialien sind an den Wandflächen unzulässig.
Grundsätzlich sind Holzhäuser zulässig.

2. Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Gestaltung nicht bebauter Flächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Anlage von Steingärten und Schottergärten ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg aufweisen. Die Höhe der inneren Einfriedungen darf ebenfalls nur eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. Der Abstand vom Boden muss 10 cm betragen. In begründeten Ausnahmefällen kann bei der Gemeinde eine höhere Einfriedung beantragt werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub soll innerhalb des Plangebietes wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Im Bereich späterer Grünflächen soll die etwaige Verdichtung des Bodens durch den Baubetrieb nach Abschluss der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung behoben werden.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3. Altlasten

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die

Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen.

Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4. Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

5. Reduzierung von Vogelschlagopfern

Zur Reduzierung der Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen wird auf die Publikation „Vogelschlag an Glasfläche“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.

6. Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände nach Bayerischem Nachbarrecht

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

7. Oberflächenwasser, Wildabfließendes Wasser und Hochwasser

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Auch wenn dem Wasserwirtschaftsamt bisher keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vorliegen, können trotzdem infolge von diesen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

Außerhalb des Planungsgebietes verläuft der Weisinger Bach, Gewässer III. Ordnung. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwässern Überflutungen auftreten könnten.