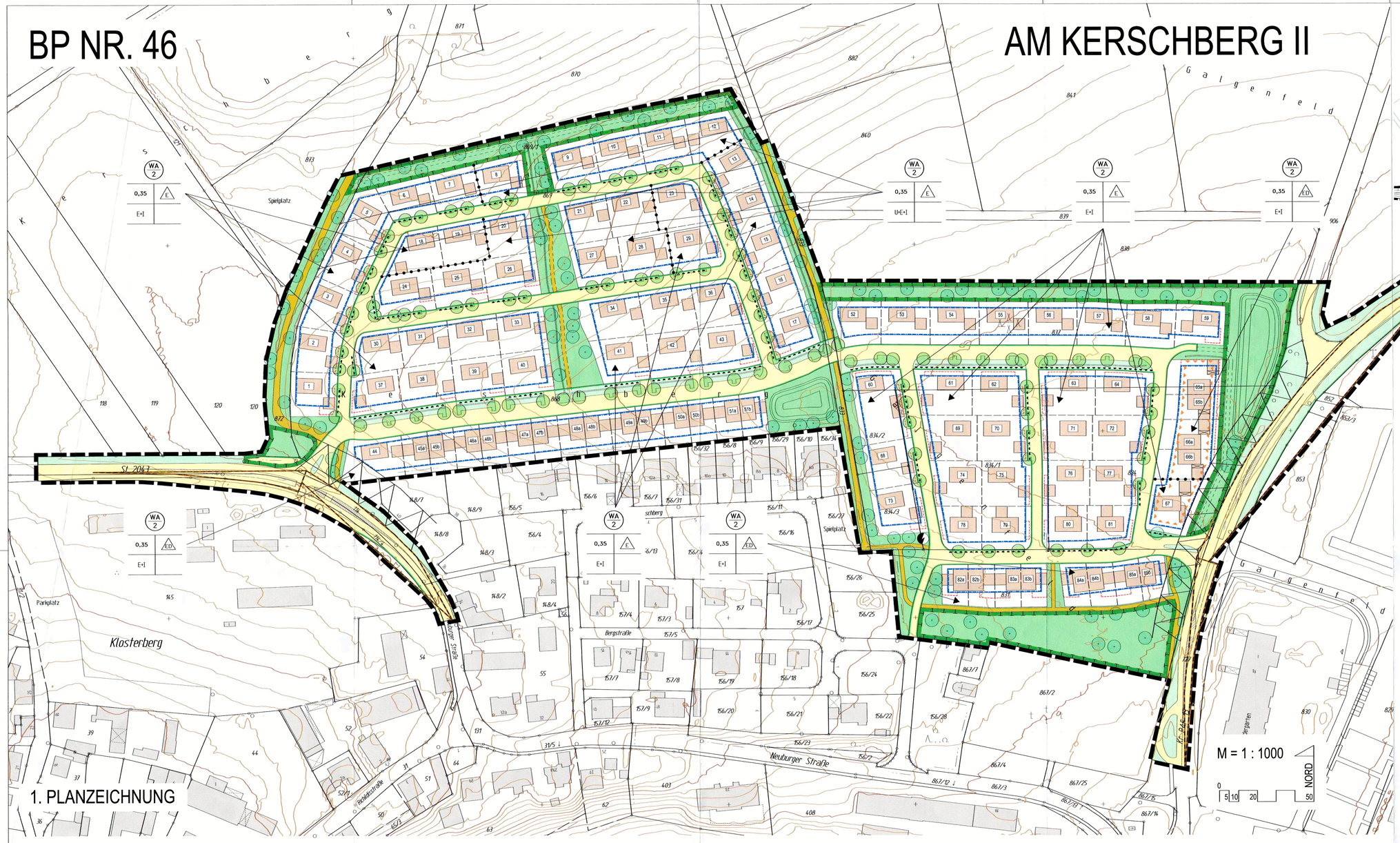
BP NR. 46 AM KERSCHBERG II



1. PLANZEICHNUNG

9. Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung auf Kupfer
Untersuchungssektoren mit erhöhten Kupfergehalten

Innerhalb der in der obenstehenden Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Sektoren 2 - 4 und 8 konnten entsprechend dem "Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung auf Kupfer"
Diplom Geologe Gerhard Feik - Auftrag v. 06.07.2016, Nr. 30/6341
erhöhte Kupfergehalte im Bereich des humosen Oberbodens (bis max. 0,35 m unter Ok Gelände) festgestellt werden.

Der entspr. Kupfereintrag dürfte aus der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung der betr. Flächen resultieren.

Gem. den anzuwendenden Regelwerken (hier vorrangig BBodSchV) ist für die Bewertung darauf hinzuweisen, dass es keine Grenzwerte für Kupfergehalte im Boden hinsichtlich des "Gefährdungspfades" Boden - Mensch gibt.
Allerdings existieren entsprechende Werte für den Pfad Boden - Gewässer (hier vorrangig Grundwasser) sowie für die Entsorgung des Bodens nach Aushub.

Aus den Untersuchungsergebnissen ist hinsichtlich der erhöhten Kupfergehalte im Oberboden keine Gefährdung für das Grundwasser abzuleiten. Somit besteht keine Pflicht die Oberbodenbereiche mit den erhöhten Kupfergehalten abzutragen und zu entsorgen.

Vorsorglich wird der Oberboden in den Sektoren 2 - 4 und 8 bis zu einer Tiefe von 0,35 m unter OK - Gelände abgetragen und ordnungsgemäß verwertet.

9. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Hohenwart, Marktplatz 1, 86558 Hohenwart, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am12.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2015 hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2015 hat in der Zeit vom 12.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 06.03.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2017 bis 06.03.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.04.2017 als Satzung beschlossen.

Markt Hohenwart, den 28. April 2017

Manfred Russer
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Markt Hohenwart, den 28. April 2017

Manfred Russer
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

28. April 2017

Markt Hohenwart, den 28. April 2017

Manfred Russer
Erster Bürgermeister

Siegel

PRÄAMBEL

Die Markt Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils geltenden Fassung den

Bebauungsplan Nr. 46 "Am Kerschberg II" in Hohenwart

als

Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung sowie die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH,Altomünster vom 03.11.2016 mit der Projektnummer 5712.1 / 2016 - JB ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung
   - WA 2 — allgemeines Wohngebiet gemäß Festsetzung durch Text Nr. 1 je Einzel- und Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (d.h. je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig)
3. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,35 — Grundflächenzahl -z.B. 0,35
   - E+I — zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) als Höchstmaß
   - U+E+I — zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein Obergeschoss) als Höchstmaß des Untergeschoss (kein oberirdisches Geschoss gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO) darf ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.
4. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Bauräume
   - Baugrenze
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - Bauraum für Garagen und Carports
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Öffentliche Verkehrsflächen
   - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
   - Fußweg / Wirtschaftsweg
   - keine Grundstückszufahrt vom gekennzeichneten Bereich aus
   - Anbauverbotszone
   - Sichtfelder von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten
6. Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
   - öffentliche Grünfläche
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 11)
   - Grünwege mit Mulden, Lage und Führung veränderbar
   - Anpflanzung von Einzelbäumen (Standort veränderbar) (siehe auch textliche Festsetzungeb Nr. 10 und 11)
7. Immissionsschutz
   - Flächen mit besonderen Festsetzungen zum Immissionschutz s.a. Festsetzung d. Text Nr. 14
8. Sonstige Planzeichen
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 857 — Flurstücknummer
- 24 — Parzellennummer
- Höhenschichtlinien
- Einrichtung für die Regenwasserbewirtschaftung Sickerbecken / Mulden
- vorgeschlagene Wegeführung mit begleitender Mulde
- Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Straßengrün, Oberflächenentwässerung etc.)
- bestehende Gebäude
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagener Trafo - Standort

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

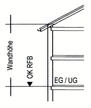
1. Art der baulichen Nutzung

   Die Baufläschen des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
   Nicht Bestandteil werden folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO :
   Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   Nr. 4 Gartenbaubetriebe
   Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhen
Die Wandhöhe darf bei Wohngebäuden
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen (E+I) maximal 6,50 m
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 3 Vollgeschossen (U+E+I) maximal 8,80 m
betragen

für Nebenanlagen,Garagen und Carports wird die Wandhöhe mit max. 4,00 m festgesetzt.



Bei geneigten Dächern ist
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen (E+I) die Wandhöhe traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 3 Vollgeschossen (U+E+I) von der Oberkante des Rohfußbodens des Untergeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut zu messen.

Bei Flachdächern (Neigung unter 5 % = ca. 3°) darf zusätzlich eine Attika mit einer Höhe, gemessen von der OK Dachhaut, von max. 0,50 m ausgebildet werden.

2.2 Firsthöhen
Die Firsthöhe darf bei Wohngebäuden mit geneigten Dächern
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen (E+I) maximal 10,00 m
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 3 Vollgeschossen (U+E+I) maximal 12,30 m
betragen

Bei Pultdächern (auch gekrümmt z.B. Kreissegment-, Halbtonnendach etc.) darf die Firsthöhe bei Wohngebäuden
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen (E+I) maximal 8,00 m
in den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 3 Vollgeschossen (U+E+I) maximal 10,30 m
betragen

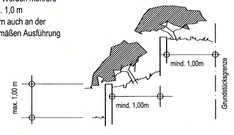
Die Firsthöhe ist von den gleichen Bezugspunkten wie bei den Wandhöhen bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports darf die Firsthöhe gemessen vom Rohfußboden max. 6,00 m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Straßen und nur mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch Stützmauern nur überschritten werden wenn diese einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m einhalten und eine sichtbare Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Werden mehrere Stützmauern errichtet müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zueinander einhalten. Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.



4. Abstandsflächen
Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Die Regelungen des Art. 6 BayBO sind im gesamten Baugebiet anzuwenden.
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO werden bei Grenzgaragen sich aus der Geländesituation ergebende mittlere Wandhöhen von bis zu 4,0 m zugelassen. Die straßenzugewandte Garagenwand darf hierbei jedoch die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
Als Geländeoberfläche gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO gilt die den sonstigen Festsetzungen entsprechend geplante Geländeoberfläche.

5. Dächer

Dachdeckung: Die Dachdeckungen sind in ziegelroter bis rot - brauner bzw. grauer Farbgebung zu gestalten. Metalldeckungen sind zur Vermeidung von Metallabtrag zu beschichten. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig, dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
Eine Begrünung von Flachdächern ist möglich.
Pultdächer (auch gekrümmt z.B. Kreissegment-, Halbtonnendach etc.) sind mit bergseitigem First auszubilden.

6. Fassaden

Fassadenanstriche und -Materialien in greller oder leuchtender Farbgebung sind unzulässig.

7. Garagen

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.11 zu gestalten ist.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

8. Höhenlage / Geländeveränderungen

In den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen (E+I) darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens max. 0,3 m über dem höchsten Niveau des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

In den Bereichen mit einer Zulässigkeit von max. 3 Vollgeschossen (Hanghäuser U+E+I) darf die Oberkante des Untergeschoss-rohfußbodens (das Untergeschoss muss kein Vollgeschoss sein) max. 0,3 m über dem höchsten Niveau des an das Grundstück südlich angrenzenden, der des Erdgeschossrohfußbodens max. 0,3 m über dem höchsten Niveau des an das Grundstück nördlich bzw. westlich angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

Entlang der seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Parzellen 30 bis 33 sowie der Parzellen 37 bis 40 darf das Gelände bis an die entspr. Grundstücksgrenzen aufgefüllt werden. Sollten hierfür notwendige Anböschungen auf Nachbargrundstücken nicht zugelassen werden, dürfen Stützmauern, mit der der Auffüllung entsprechenden Höhe, auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Parzellen 44 bis 51b darf das Gelände bis auf die Höhe des südlich angrenzenden Geländes aufgefüllt werden. Sollten hierfür notwendige Anböschungen auf Nachbargrundstücken nicht zugelassen werden, dürfen Stützmauern, mit der der Auffüllung entsprechenden Höhe, auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe:Breite) zugelassen.
Der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mind. 1 Meter betragen.

In der Genehmigungsplanung sind in allen notwendigen Schnitten (mind. ein Längs- und ein Querschnitt bis zu den Grundstücksgrenzen) der Straßenverlauf sowie der Verlauf des natürlichen wie auch geplanten Geländes einzutragen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als transparente - nicht vollflächig geschlossene Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sichtbare Zaunsockel werden nicht zugelassen.

10. Grünordnung

10.1 Private Begrünungsflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

10.2 Verkehrsgrün
In Verkehrsflächen sind neben heimischen Laubbäumen auch standortgerechte fremdländische Laubbäume zulässig.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

10.3 Öffentliche Grünflächen außerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche"
Je 300 m² nicht für die Regenwasserbewirtschaftung benötigte öffentliche Grünfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nach dem Abschluss der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode auszuführen.

11 Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen

11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Flächenzuteilung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung werden die in der Planzeichnung als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen" zeichnerisch festgesetzten Flächen im Umfang von ca. 11.589 m² zugeordnet.
Die Gesamtausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs von 11.589 m² decken den ermittelten Ausgleichsbedarf von insgesamt 15.564 m² nicht ab.
Der zusätzliche Bedarf an Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 3.975 m² wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aus dem gemeindlichen Ökokonto auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1043, Gemarkung Freinhausen, bereitgestellt.

11.2 Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes (siehe Planzeichnung)
Je 300 m² Ausgleichsfläche ist ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Mittelstamm, Stammumfang 14-16)
Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen, Kräuteranteil mind. 30% anzusäen.
Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mähhäufigkeit nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr sind jährlich wechselnd jeweils 50 % der Flächen ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren.
Die Mäharbeiten haben nicht vor dem 01.06. eines Jahres zu erfolgen. Düngereinsatz ist unzulässig.
In den Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind insgesamt maximal 6 % der Gesamtfläche als wassergebundene Wegeflächen zulässig.

11.3 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes
Die Flächen werden derzeit als intensives Grünland bzw. Feuchtgrünland genutzt. Entwicklungsziel gemäß den Festlegungen im Ökokonto ist extensives Feuchtgrünland. Als Maßnahme ist eine jährliche Mahd ab Mitte August inkl. Abfuhr des Mähguts vorgesehen. Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz ist zwingend.

11.2 Versickerungsbecken
Die innerhalb der Maßnahmenflächen mit Planzeichen ausgewiesenen Einrichtungen für die Regenwasserbewirtschaftung sind als Erdbecken auszubilden und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:3 (Höhe:Breite) zugelassen.

12. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind durchlässig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

13. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen sind unbeschadet anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

14. Immissionsschutz

Aktive Schallschutzmaßnahme:

Auf Grund der nahezu geschlossenen Riegelbebauung der Parzellen 65a bis 67 Richtung Osten und der damit verbundenen Abschirmung gegenüber der Emissionen aus dem Verkehrs- und Sportlärm ist eine zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Walls, einer Wand oder einer Kombination aus beidem nicht mehr notwendig.
Die Riegelbebauung ist so zu gestalten, dass auf den Parzellen 65a bis 67 vor allem an Nord-, Süd- aber auch Westfassaden, die zu Lüftungszwecken vorgesehenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1/07:2016, (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) durch nach Norden und Süden vorspringende Baukörper (Nebengebäude etc.), mit einer Ausdehnung wie sie in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 03.11.2016 mit der Projektnummer 5712.1 / 2016 - JB ersichtlich ist und einer Höhe von mindestens 6,0 m, welche nach Osten geschlossen sind, geschützt werden. Die Höhe bezieht sich hierbei auf die Oberkante Rohfußboden der Wohnhäuser.

Grundrissorientierung:

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1/07:2016, (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten, sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 03.11.2016 mit der Projektnummer 5712.1 / 2016 - JB in der Anlage 3.1 bis Anlage 3.2 dargestellt.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallschutzscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

An den Fassaden der Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109) bei den geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 3.4 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 03.11.2016 - 5712.1 / 2016 - JB dargestellt.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der "Bayernwerk" angeschlossen.
2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders bei der Auffüllung von Grundstücken und im Bauzustand zu beachten.
   Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
   Sofern im Zuge von Baumaßnahmen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verwendet werden, ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FKS) zu informieren; sollten schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Pfaffenhofen zu informieren.
3. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
4. Regenerative Energiequellen
   Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
5. Pflanzliste empfohlener Bäume und Sträucher für Neupflanzungen:

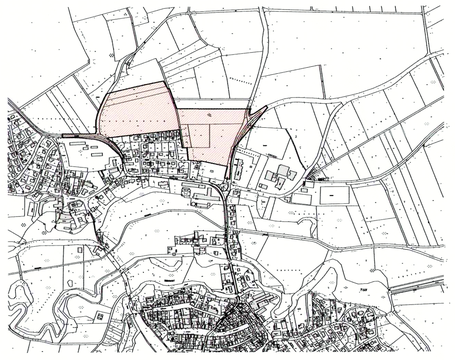
Bäume:		Sträucher:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Feldahorn	Acer campestre	Haselnuß	Corylus avellana
Birke	Betula pendula	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Walnuß	Juglans regia	Weißdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Mehlbeere	Sorbus aria	Holunder	Sambucus racemosa
Obstbäume in Sorten		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
		Wildrosen in Arten	

6. Keller sollten, da insbesondere in hängigen Lagen mit Schichtwasser zu rechnen ist, wasserdicht ausgeführt werden.
7. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Geruchs- und Lärmimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
8. Immissionsschutz
   Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.
   Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von - tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) - im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.
   Die Tagzeit beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
   Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A.3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A. 1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 46 AM KERSCHBERG II

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 14.09.2015
GEÄNDERT, DEN 19.09.2016
DEN 31.10.2016
DEN 05.12.2016
DEN 03.04.2017

Proj Nr. 2011.092

Wipfler PLAN