

Stadt Pressath, Lkr. Neustadt/WN

Bebauungsplan „Wiedenhofstraße - Ost“



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 08.02.2018

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 14.02.2018

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 4 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5. Bauweise | 6 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen | 6 |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen | 6 |
| 9. Stellplätze | 6 |
| 10. Baukörper | 6 |
| 10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 6 |
| 10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 7 |
| 10.3 Regelschnitte | 7 |
| 11. Einfriedungen | 10 |
| 12. Wasserrückhaltung | 10 |
| 13. Grünordnerische Festsetzungen | 10 |
| 14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft | 11 |
| 15. Auffüllungen und Abgrabungen | 13 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|----|
| 16. Bodendenkmäler | 13 |
|--------------------|----|

D) Hinweise

- | | |
|-----------------------------|----|
| 17. Schutz des Mutterbodens | 13 |
| 18. Bodenversiegelung | 13 |
| 19. Bepflanzung | 13 |

20. Wasserrückhaltung	13
21. Planunterlagen	14
22. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr	14
23. Altlasten	14
24. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan	16

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Pressath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt wird:

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl max. 0,6

III Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

für **Parzellen 1 – 8:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße A, Planstraße B**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR der zugewandten Straßenseite.

für die **Parzellen 9 – 19:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7.20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die Wandhöhe max. 8,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Flach- und flach geneigten Dächern beträgt die max. Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurück bleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Ebenso bleibt die Firstrichtung frei wählbar.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; Ein Garagenvorfeld von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

Stellplätze sind in Ihrer Anordnung auch im Stauraumbereich vor Garagen zulässig und voll anrechenbar.

10. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Definierend der Dachformen werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen $\geq 30^\circ$ zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die Höhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

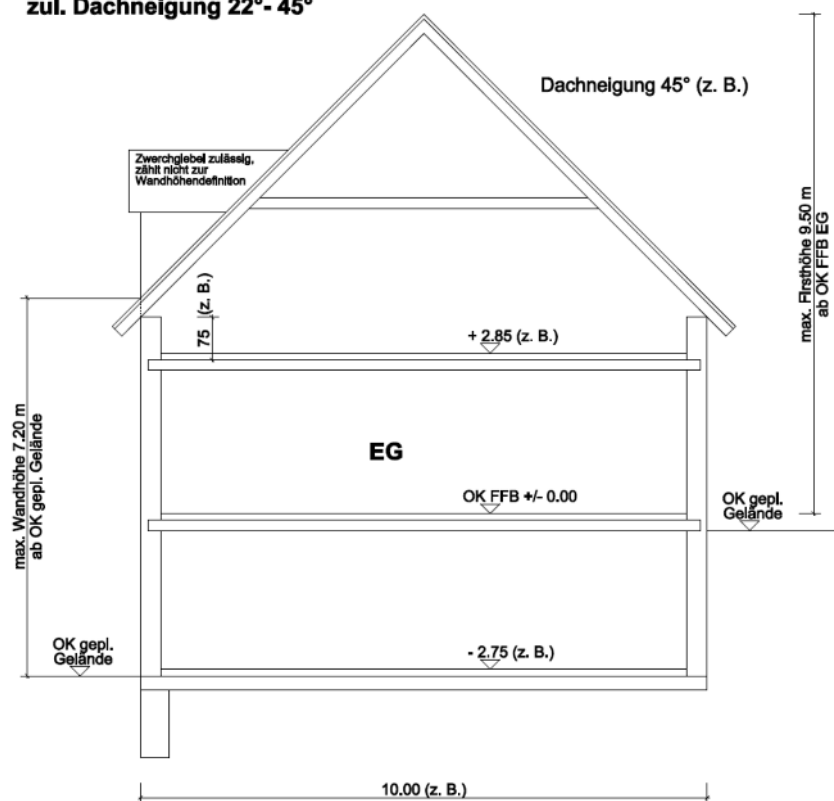
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig, ebenso begrünte Dächer.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen zugelassen.

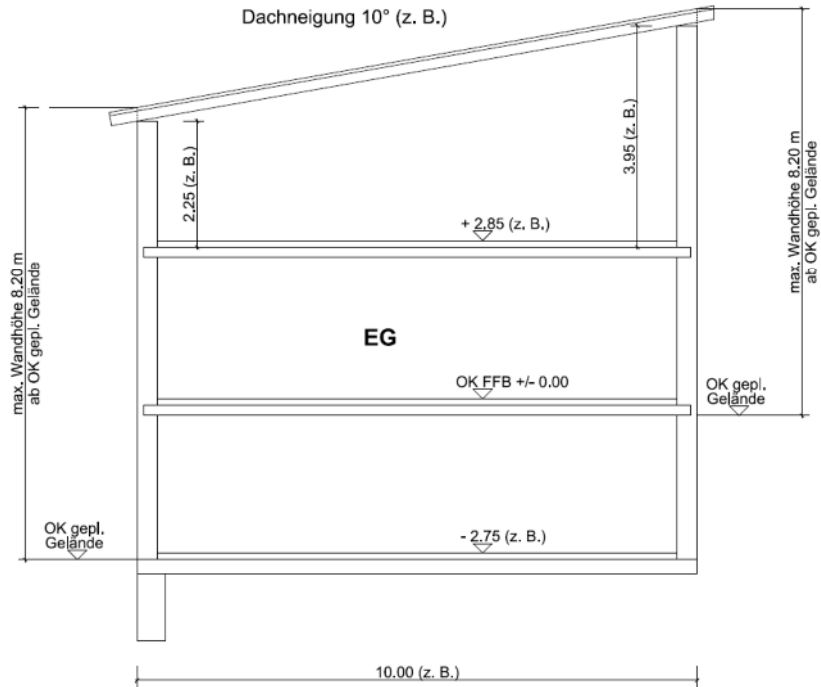
Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

10.3 Regelschnitte

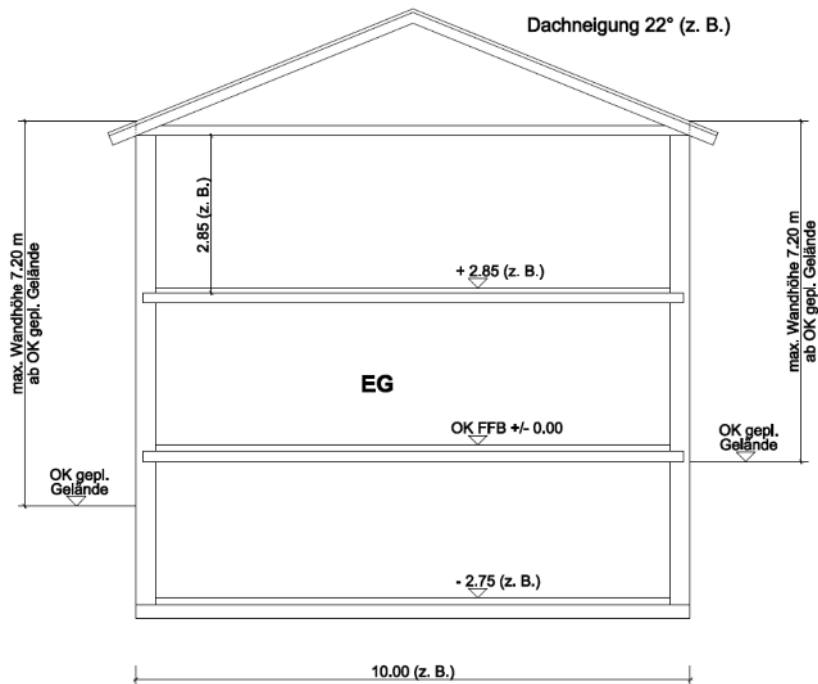
Beispiel 1: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zul. Dachneigung 22°- 45°



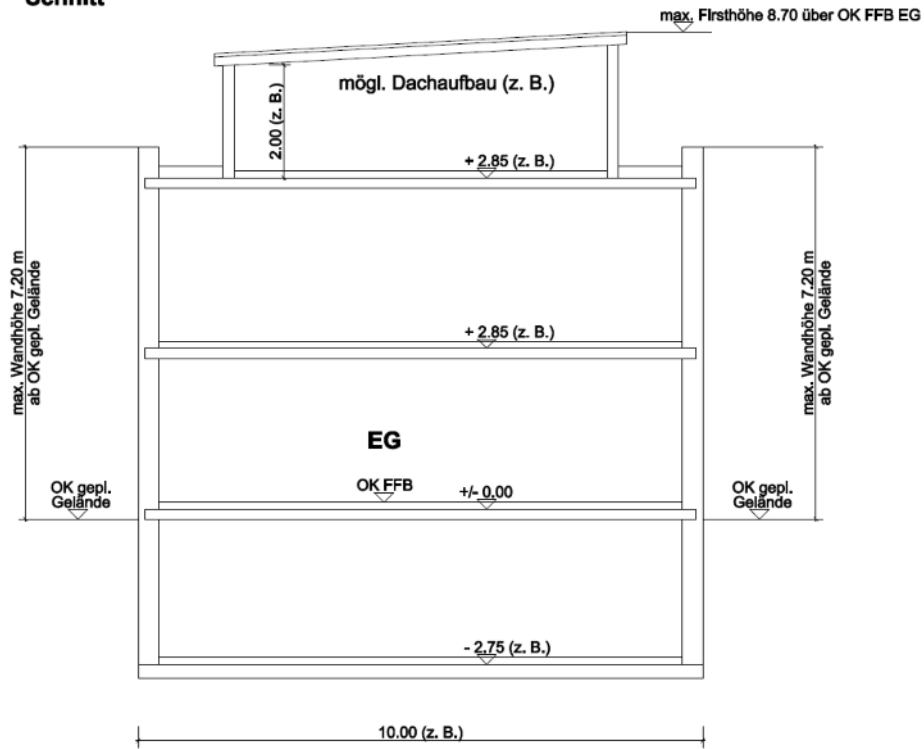
**Beispiel 2:
Pultdach
zul. Dachneigung 10°-22°**



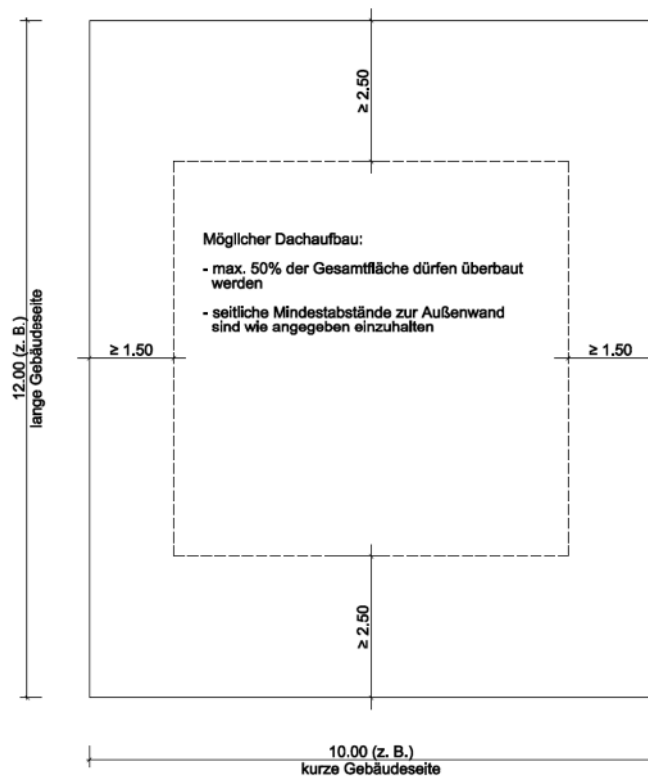
**Beispiel 3:
Zeltedach (Toskanastil)
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 4:
Flachdach
Schnitt**



**Beispiel 4:
Flachdach
Draufsicht**



11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,10 m nicht überschreiten. Gemessen wird vom künftigen Gelände.

12. Wasserrückhaltung (örtliche Bauvorschrift)

Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen: $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 18 \text{ l/m}^2$
 - Max. zulässige Ableitung: $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
 - Undurchlässige Fläche $A_u [\text{m}^2]$: $A_u = A \cdot \psi_m$
- | | | |
|---------------------------------------|-----------------|------|
| - Mittlerer Abflussbeiwert ψ_m : | Schrägdächer | 0,8 |
| | Gründächer | 0,5 |
| | Pflasterflächen | 0,75 |
| | Grünflächen | 0,0 |

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

Hinweis:

Ein entsprechendes Bemessungsbeispiel findet sich unter Ziffer D) 19. auf Seite 11.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Private Grünflächen mit Pflanzgebot (Parzellen 5 – 8)

Am Rand des Baugebiets wird eine mind. 5 m breite, frei wachsende Hecke in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode durch die Stadt Pressath angelegt. Die Bepflanzung erfolgt 3-reihig (Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,5 m) mit Sträuchern und mind. einem Baum 1. oder 2. Ordnung je Parzelle aus heimischen, standortgerechten Arten lt. Pflanzliste. Pflege und Erhalt der Gehölze werden in den Kaufverträgen festgeschrieben.

Pflanzliste heimischer Arten

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rhamnus frangula – Faulbau
 Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere
 Rosa canina - Heckenrose
 Rosa rubiginosa – Apfelrose
 Salix purpurea - Purpur-Weide

Bäume 2./3. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Betula pendula - Hänge-Birke
 Betula pubescens - Moor-Birke
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Pyrus communis - Wildbirne, Holzbirne
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hst. mB 2xv StU 12-14
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn nur einzeln pflanzen
(Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst)

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Populus tremula – Zitter-Pappel
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen für §30 BNatSchG geschützt Flächen:

- Auf der geplanten Grünfläche Fl.Nr. 3213/31 (Südteil) und 3214(T) sowie 3213/46 (Westteil) soll eine Mahd abgestimmt auf den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Sumpfschrecke erfolgen. Die Brachfläche wird künftig soweit möglich mit in die Mahd einbezogen. Auf dem übrigen Teil kann eine niedrige Verbuchung zugelassen werden (höhere Sträucher und Bäume sind in Abstimmung mit der uNB regelmäßig zu entfernen). (Für die Fl.Nr. 3213/60, die sich in Privatbesitz befindet, wird keine Pflegeverpflichtung ausgesprochen.)
- Bei der Verlegung der Regenwasserableitung im Bereich der §30-Fläche bis zum Graben ist so wenig Fläche wie möglich zu beanspruchen, der Ausgangszustand wieder herzustellen und möglichst schonend vorzugehen. Die Grassoden müssen dabei abgehoben und zeitnah wieder eingebaut werden. Durch die Leitung darf keine Entwässerungswirkung auf die §30-Flächen entstehen.
- Die nach §30 geschützten Flächen dürfen durch die Bautätigkeit und die geplanten Anlagen auch nicht indirekt über eine Veränderung der Wasserverhältnisse beeinträchtigt werden. Um eine ausreichende Wasserversorgung zu gewährleisten, wird die Entwässerung aus dem Straßenkoffer möglichst unterirdisch aber Oberflächennah in das Biotope geleitet.
- Die Wiederverfüllung der Kanalgräben ist lt. Baugrundgutachten (mplan 2017) so auszuführen, dass keine Dränungen erfolgen können (z.B. Querabschottungen alle 10 m). Der Bodenaufbau sollte nach der Wiederverfüllung in der Funktion dem ursprünglichen entsprechen, wobei zur Vermeidung von Unterbrechungen im Bereich der Wasserführungen durchlässige Materialien bzw. eine Filterschicht vorgesehen werden sollte.
- Auf den §30 Flächen wird ein jährliches Monitoring durchgeführt.

Maßnahmen zur Vermeidung lt saP (Kaiser 2017)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Zeitliche Steuerung von Rodungsarbeiten: Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September)
- Schutz von Lebensräumen vor baubedingten Schädigungen: Arbeitsstreifen und Zufahrten werden auf das notwendige Maß begrenzt, um angrenzende Lebensräume nicht zu gefährden: keine Baustellen oder Zufahrten durch die Wiesenbereiche nördlich des Grabens (Abb.01 lt. saP), keine Lagerung von Geräten oder Aushub (Abb.01 lt. saP)
- Langfristige Sicherung und Entwicklung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Wiesenbereiche, die sich im Eigentum der Stadt Pressath befinden:
Fl.Nr. 3213/30T/31T/32 (blau und lila, Abb. 1 lt. saP);
Fl.Nr. 3213/15/18/19/20/22/23 (Teil der roten Flächen, Abb. 1 lt. saP);
Erhalt und Schutz der Flächen, extensive Pflege, Förderung Wiesenknopf und Sicherstellung des feuchten Charakters (Vorkommen Sumpfschrecke!);
Mahdregime in Teilbereichen abgestimmt an die Bedürfnisse des Ameisenbläulings (Mahd erst ab Mitte September oder vor dem 1. Juni);
Soweit möglich Beibehaltung und Erweiterung VNP

Übersicht über die Flächen für Vermeidungsmaßnahmen:

Fl.Nr.	Gemarkung	Gemeinde	Eigentümer	Fläche [m²]
3213/15	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.840
3213/18	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.840
3213/19	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.840
3213/20	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.840
3213/22	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.840
3213/23	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.840
3213/30T	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	854
3213/31T Süd+Nord	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	2.405
3213/32	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	1.752
3213/46T Ost	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	206
3213/46T West	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	221
3213/60	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	811
3214T	Pressath	Stadt Pressath	Stadt Pressath	186
Summe				17.247

Detailplanung der Vermeidungsmaßnahmen:

Die Fl.Nr. 3213/19/22/30T/31T(Süd und Nord) /32/46T (Ost und West) und 3214T sind extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, keine Pestizide) mit ggf. 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt) mit ordnungsgemäßer Entsorgung des Mähgutes;
wiesenknopffreie Bereiche jahr- und abschnittsweise von der Mahd ausnehmen;
ggf. Anpassung der Mahdtermine in Absprache mit der uNB;

Auf den Fl.Nr. 3213/15/18/20/23 sollte das Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) möglichst wie jetzt weiter geführt werden. Sollte kein VNP mehr abgeschlossen werden können oder sonstige Änderungen in der Nutzung erforderlich sein, sind die weiteren Pflegeauflagen mit der uNB abzustimmen.

Fl.Nr. 3213/60 befindet sich nicht im Eigentum Stadt, aufgrund dessen keine Auflagen zur Nutzung erfolgen.

Die Lagerfläche neben der §30-Fläche kann im jetzigen Bestand erhalten bleiben.

Der Grünweg auf Fl.Nr. 3213/46 kann in seiner Nutzung beibehalten werden (ca. 1x pro Jahr befahren, kein Wegerecht vorhanden).

Der Graben darf nur abschnittsweise bzw. einseitig in Abstimmung mit der uNB geräumt werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Die Pflege für die Vermeidungsflächen wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde organisiert.

Es ist ein jährliches Monitoring der §30 Flächen durchzuführen.

15. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

C) Nachrichtliche Übernahmen

16. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

D) Hinweise

17. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

Im Raum Pressath können die Böden natürliche Vorkommen von Schwermetallen geogener Art enthalten.

18. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

19. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

20. Wasserrückhaltung

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 12 vorgenommenen Festsetzungen zu erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Nachfolgend Beispielberechnung:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m ²
Dachflächen:	160 m ²
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Pflasterflächen:	50 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Grünflächen:	610 m ²
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,0

$$\text{Undurchlässige Fläche } A_u: 160 \text{ m}^2 * 0,8 + 50 \text{ m}^2 * 0,75 + 610 \text{ m}^2 * 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned}\text{Erforderliches Speichervolumen: } V_{\text{erf.}} &= A_u \cdot 18 \text{ l/m}^2 \\ &= 165,5 \text{ m}^2 \cdot 18 \text{ l/m}^2 \\ &= 2.979 \text{ l} \\ &= \mathbf{3,0 \text{ m}^3}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Max. zulässige Ableitung: } Q_{\text{dr}} &= A_u \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s} \\ &= 165,5 \text{ m}^2 \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s} \\ &= 497 \text{ ml/s} \\ &= \mathbf{0,5 \text{ l/s}}\end{aligned}$$

Mögliche Drosselelemente: z. B. schwimmende Schlauchentnahme, mechanische Drossel, elektrische Drossel, etc.

21. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

22. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr

Es wird auf den in Grafenwöhr vorhandenen Truppenübungsplatz hingewiesen. Von diesem gehen Emissionen (Schießlärm, Fluglärm, Verkehrslärm, etc.) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen.

Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden.“

23. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

24. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Weitere Empfehlungen:

- Langfristige Sicherung und Entwicklung der weiteren an das geplante Baugebiet angrenzenden Wiesenbereiche in Privatbesitz (Erweiterungsbereiche gelb und Teil der roten Flächen, Abb.01 lt. saP); zukünftige Maßnahmen zur Förderung des lokalen Artenspektrums (VNP, Ankauf)
- Erhalt und Entwicklung des Angebotes an potenziellen Brutplätzen in Form von Niederhecken im Nordostteil des Plangebiets
- Schaffung sowie Pflege von Trittsteinen und Wanderkorridoren für im weiteren Umfeld vorhandene Populationen des Schwarzen Wiesenknopfameisenbläulings, z. B. entlang von Straßen und öffentlichen Wegen: Förderung des Wiesenknopfes, Pflegeschnitte erst ab Mitte September, Abtransport Mähgut (keine Mulchen von Wegrändern!)

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2016 hat in der Zeit vom 02.08.2016 bis 07.09.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2016 hat in der Zeit vom 02.08.2016 bis 07.09.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Pressath hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Wiedenhofstraße - Ost“ in der Fassung vom

Pressath, den

.....
 Stadt Pressath
 Walberer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Grafenwöhr, den 08.02.2018

.....
 Architektur- und Ingenieurbüro
 Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes