

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:

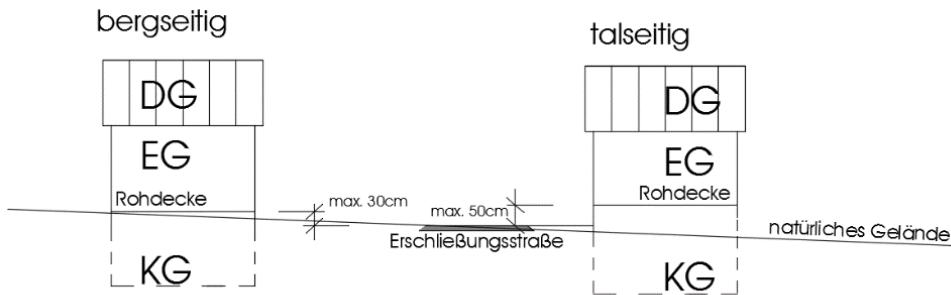
	Alt	Neu	
Art der baulichen Nutzung	WS	WA	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	E+D	II	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	40% der Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7	0,8	80% der Grundstücksfläche
Bauweise		○	offene Bauweise
Bauweise, Bebauungsart	ED	ED	Einzel- und Doppelhäuser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

1.2 Ergänzung:

	Neu	
Art der baulichen Nutzung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	II	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	35% der Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	80% der Grundstücksfläche
Bauweise	○	offene Bauweise
Bauweise, Bebauungsart	ED	Einzel- und Doppelhäuser

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

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

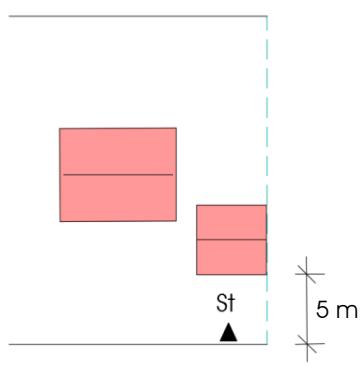
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



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

C) HINWEISE

1.0 Lärmimmission

Ist hier nicht zu erwarten.

Gemäß TA Lärm sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, 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. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittigerender 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

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.