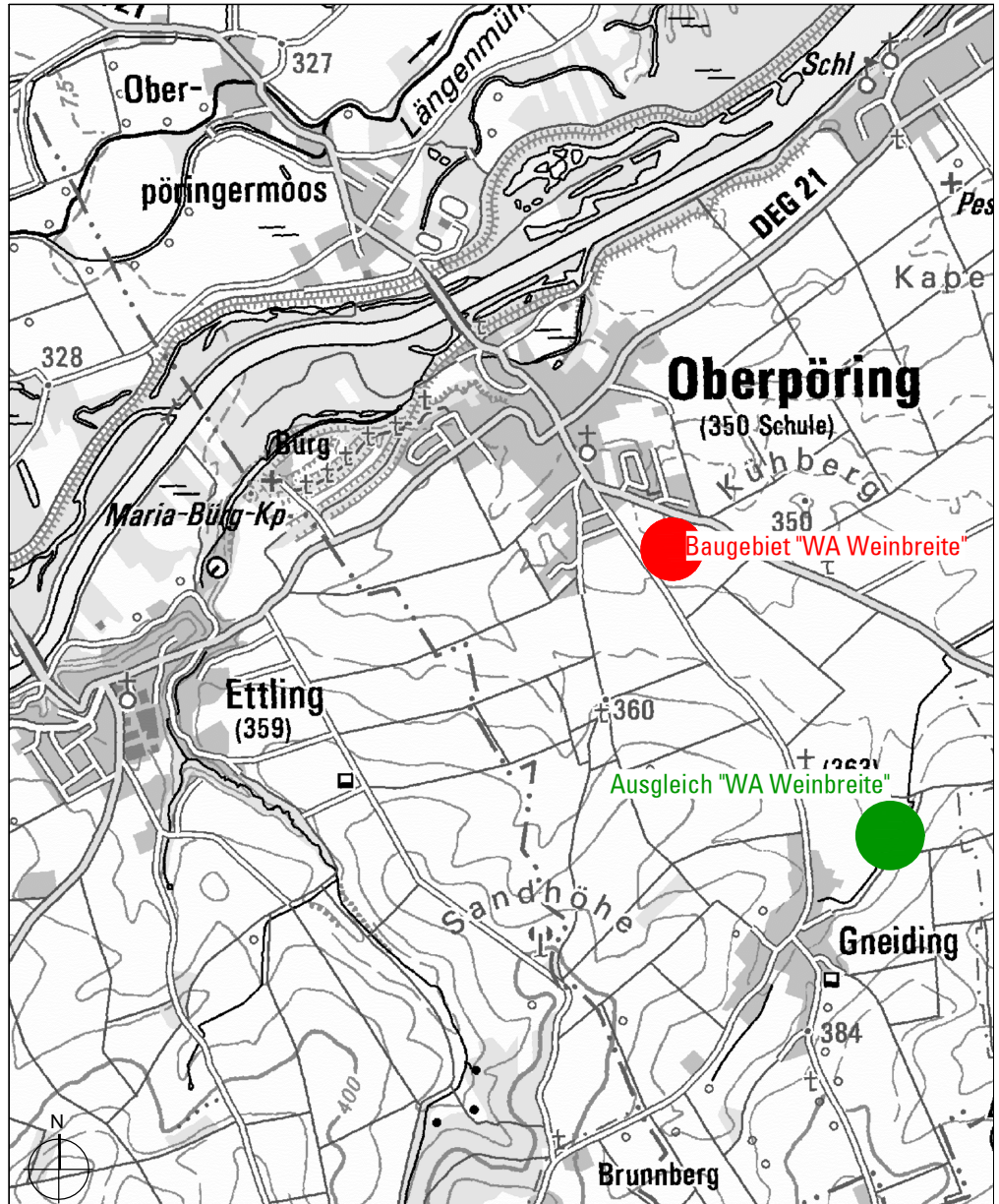


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WA WEINBREITE"

GEMEINDE OBERPÖRING
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

SATZUNGSFASSUNG VOM 12.12.2019

ÜBERSICHT
M 1:25.000



PLANINHALT

SATZUNGS-
FASSUNG



Stefan Weiss
Ingenieurbüro

Landauer Straße 26, 94447 Plattling
tel 09931/72800 fax 09931/907391
mail @ ib-stefan-weiss . de

PLANUNG

PROJ-NR.	497
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	12.12.2019

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinde Oberpöring hat in der Sitzung vom 09.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Zum Vorentwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2019 bis 28.06.2019 beteiligt.
3. Der Vorentwurf 1 des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2019 wurde in der Zeit vom 28.05.2019 bis 28.06.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Zum Vorentwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2019 bis 16.09.2019 beteiligt.
5. Der Vorentwurf 2 des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2019 wurde in der Zeit vom 06.11.2019 bis 09.12.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 09.12.2019 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurde vom 06.11.2019 bis 09.12.2019 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Oberpöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2019 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Niederpöring, den

Thomas Stoiber (1.Bürgermeister)

(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Niederpöring, den

Thomas Stoiber (1.Bürgermeister)

(Siegel)


Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen in der Fassung vom 12.12.2019 sowie die Begründung (Geheft v. 12.12.2019, Seite 1 bis 37) sowie die Schalltechnische Voruntersuchung des Ingenieurbüros Stefan Weiss vom 10.10.2019 sind Bestandteil der Satzung.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1.000




FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.

2.3 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.

2.4 Geschoßflächenzahl GFZ

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird mit 0,70 festgesetzt.

2.5 Wandhöhen / Höhe Fußboden EG

Höhenbezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Mittelpunkt der zur Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Wandhöhe ist das Höhenmaß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt traufseitig 6,7 m. Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m beschränkt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

Zum Schutz gegen Sturzfluten muss die Fußbodenhöhe EG Wohnhaus, Garage / Nebengebäude mindestens + 0,15 m höher als die umliegende Geländeoberfläche liegen, jedoch max. + 0,30 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze). Für Kellerabgänge und Lichtschächte wird selbiges empfohlen.

3. DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN


- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Untergeordnete und verfahrensfreie Nebenanlagen in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen, sind im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen für Parken, Ausweichen, Straßenraumbegrünung, Trassen, Fuß- und Radweg)

5. GEBÄUDE / GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE / ANBAUTEN

5.1 Dachform

Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pult- und Flachdächer;

5.2 Dachneigung

Sattel-, Walm- und Zeltdach: 18° bis 38°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltedächer mit durchgehender Firstlinie zulässig

Pultdach: 7° bis 12°; gegeneinander geneigte Pultedächer 7° bis 21° (die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt)

- 5.3 **Dachdeckung**
Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Braun-, Grau- und Schwarztönen. Bei Pultdächern sind auch nichtspiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) und Dachbegrünung zulässig.
- 5.4 **Dachgauben** sind auf Dächern mit mindestens 32° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,5 m haben und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,5 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,5 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14 m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig. Anstelle der einzelnen Dachgauben ist eine Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 4 m auf der jeweiligen Dachseite zulässig.
- 5.5 **Solar- und Photovoltaikanlagen**
Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung des Daches auf der Dachfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

6. STELLPLATZBEDARF / GARAGENVORPLATZ

Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Vorplatz von mind. 5,0 m Tiefe bis zur Straßenkante gerechnet vorzusehen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Stellplatz.

7. GESTALTUNG

- 7.1 **Garagenzufahrten und Stellplätze** sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).
- 7.2 **Einfriedungen**
Es dürfen sockellose Holz- und Metallzäune an den Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m (Sichtdreiecke sind zu beachten) errichtet werden. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand zum Gelände von mind. 0,10 m aufweisen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand der Zäune von 0,50 m einzuhalten.
- 7.3 **Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen** sind auf Privatgrundstücken innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur angrenzenden Erschließungsstraße bzw. zum Fuß- / Radweg bis auf Straßen-/Wegeniveau zulässig.

8. BEHANDLUNG DES SCHMUTZWASSERS

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten.

9. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch als Wiesenflächen durch Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion") anzulegen und gemäß den zeichnerischen Festsetzungen mit autochthonen Gehölzen (Herkunftsgebiets 6.1 "Alpen und Alpenvorland") zu bepflanzen.

9.2 **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden.

9.3 Ortrandbereich

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den einzelnen Parzellen zur freien Landschaft eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden zweireihigen Hecken auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste bestehen.

9.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen



Baum zu pflanzen; von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung zukünftiger Parzellengrenzen und der privaten Erschließung abgewichen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 21 14 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.



Sträucher zu pflanzen

9.5 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Zu verwenden sind autochthone Gehölze des Herkunftsgebiets 9 "Alpen und Alpenvorland, Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen"

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuz-Dorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv. mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9.6 Nicht zulässige Gehölze

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

9.7 Grenzabstände

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

9.8 Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Flächen für Regenrückhaltung / Versickerung

Die Flächen der Regenrückhaltung / Versickerung sind als Wiesenflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern gem. der Artenliste zu bepflanzen.

11. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Fläche für unterirdische Wasserleitung



Wasserleitung unterirdisch

12. VORBEUGENDER IMMISSIONSSCHUTZ



Abstand zur Straßenmittelachse mit den entsprechenden Lärmpegeln tags/nachts abhängig von Entfernung

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird empfohlen, zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

- Durch geeignete Dimensionierung der Außenbauteile ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in Aufenthaltsräumen der DIN 4109 eingehalten werden können.
- Parzelle 9,10, 11 und 12: Das bewertete Schalldammaß von Außenbauteilen muss mindestens einen Wert von $R'_{w,res} = 45$ dB aufweisen. Alle Fenster von Aufenthaltsräumen sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III (nach VDI 2719) auszuführen.
- Parzelle 7, 8, 13, 20 und 21: Das bewertete Schalldammaß von Außenbauteilen muss mindestens einen Wert von $R'_{w,res} = 40$ dB aufweisen. Alle Fenster von Aufenthaltsräumen sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse II (nach VDI 2719) auszuführen.
- Auf eine optimierte Grundriss- und Gebaudeorientierung ist für alle Wohnbebauungen mit geringerem Abstand als 65 m (ab Straßenmitte) zur nordöstlich gelegenen Staatsstraße St 2114 zu achten.
- Aufenthaltsräume mit geringerem Abstand als 65 m (ab Straßenmitte) zur nordöstlich gelegenen Staatsstraße St 2114 müssen mindestens ein geeignetes Lüftungsfenster in der vom Lärm abgewandten Fassade aufweisen, oder sind alternativ mit einer ausreichend dimensionierten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten.
- Bei einem geringeren Abstand als 65 m ist im Freien jeweils ein von der Staatsstraße St 2114 abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

13. BAUANTRÄGE / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren sind bei jeder Ansicht und in jedem Schnitt der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes darzustellen. Ebenso darzustellen sind die Geländeanschlüsse an die Nachbargrundstücke und Straße sowie der Höhenbezug des Erdgeschosses (fertiger Fußboden) zur Straße. Zudem ist zu jedem Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Entwässerungsplan einzureichen.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind für die Parzellen 3 bis 9 im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

14. BAUZWANG / EIGENNUTZUNGSVERPFLICHTUNG

Der Bauzwang ist auf 5 Jahre festgesetzt (mind. Rohbauzustand). Nach Bezugsfertigkeit wird innerhalb der ersten fünf Jahre eine Eigennutzungsverpflichtung festgelegt. Als Zeitpunkt für den Einzug gilt die Anmeldung beim Einwohnermeldeamt der Verwaltungsgemeinschaft Oberpöding.

15. MASSNAHMEN ZUR KOMPENSATION



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



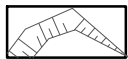
Entwicklung von extensiv genutztem Grünland durch Ansaat einer autothonen Saatgutmischung
Ansaatstärke 3 g/m², Ansaatmischung siehe Begründung zum Bebauungsplan



Entwicklung von extensiv genutztem Grünland durch den Anbau von Hafer für die Dauer von 3 Jahren zur Aushagerung der Fläche. Anschließend erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung wie oben beschrieben.



Beseitigung von Gebüsch einschl. Wurzelstöcke im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02.



Wiederherstellung der vorhandenen Geländemulde durch Abtrag und ordnungsgemäße Entsorgung / Verwertung der vorhandenen Ablagerungen

Erstmaßnahmen: Die Herstellung der Ausgleichsfläche (Erstmaßnahmen) hat außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 15.08.) zu erfolgen.

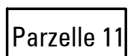
Pflegemaßnahmen: Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zu pflegen (Mähzeitpunkte zwischen Mitte Juni und Ende September, Schnitthöhe zwischen 10 cm - 15 cm).

Weitere Hinweise: Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen und die Ausgleichsmaßnahmen sind mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

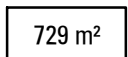
Erforderliche Pflege-/ bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind wiederum ab Satzungserlass mindestens 25 Jahre lang durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden, sollte jedoch im Gelände an den Eckpunkte mit Pfosten gekennzeichnet werden.

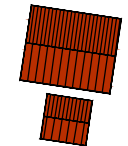
16. SONSTIGE PLANZEICHEN



vorgeschlagene Parzellen-Nr.

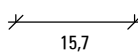


Parzellengröße in m²



vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

vorgeschlagener Standort für Garagen / Carports / Nebengebäude



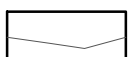
Maßangaben in Meter



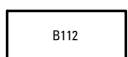
Höhenschichtlinien Bestand



Bodendenkmal gemäß Denkmal-Atlas Bayern



Nutzungsgrenzen



Biotop-Codes gemäß Biotopwertliste BayKompV

HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

2. LANDWIRTSCHAFT / ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

3. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundesanlagenverordnung - AwSV) hingewiesen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Bauparzellen aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über den gemeindlichen Regenwasserkanal zum vorgesehenen Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsbecken abgeleitet werden. Die Einleitung in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.

Hierbei sind jedoch folgende Grundsätze zu beachten:

- Die bindige Deckschicht über dem Grundwasser darf zur Versickerung nur punktuell durchstoßen werden.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Ableitung des Niederschlagswassers ins Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsbecken nicht erlaubt.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.
- Zur Gartenbewässerung wird empfohlen das anfallende Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN UND STURZFLUTEN

- Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN M 1:1.000



Flur-Nr.:	TF Flur-Nr. 2532	Fläche = 4.830 m ²
Gemarkung:	Oberpörling	
Neuanlage einer flachen Geländemulde (GOK - 0,30 m) durch Abtrag des Oberbodens sowie Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese durch Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung. Aushagerung der Restflächen für eine Dauer von 3 Jahren durch Ansaat von Hafer. Anschließend Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung.		

BESTANDSPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1.000



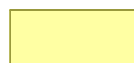
LEGENDE



Gebüsch / Hecken
B112 Mesophiles Gebüsch / Hecke



Intensivgrünland
G12 Intensivgrünland, brachgefallen



Acker
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne
oder mit stark verarmter Segetalvegetation