

# 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „BIRNBAUMÄCKER“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

STAND: 27.03.2019

### GEMEINDE MAMMING:

#### vertreten durch:

1. **Bgm. Georg Eberl**  
Hauptstraße 15  
94437 Mamming



### PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

#### STEFAN LÄNGST

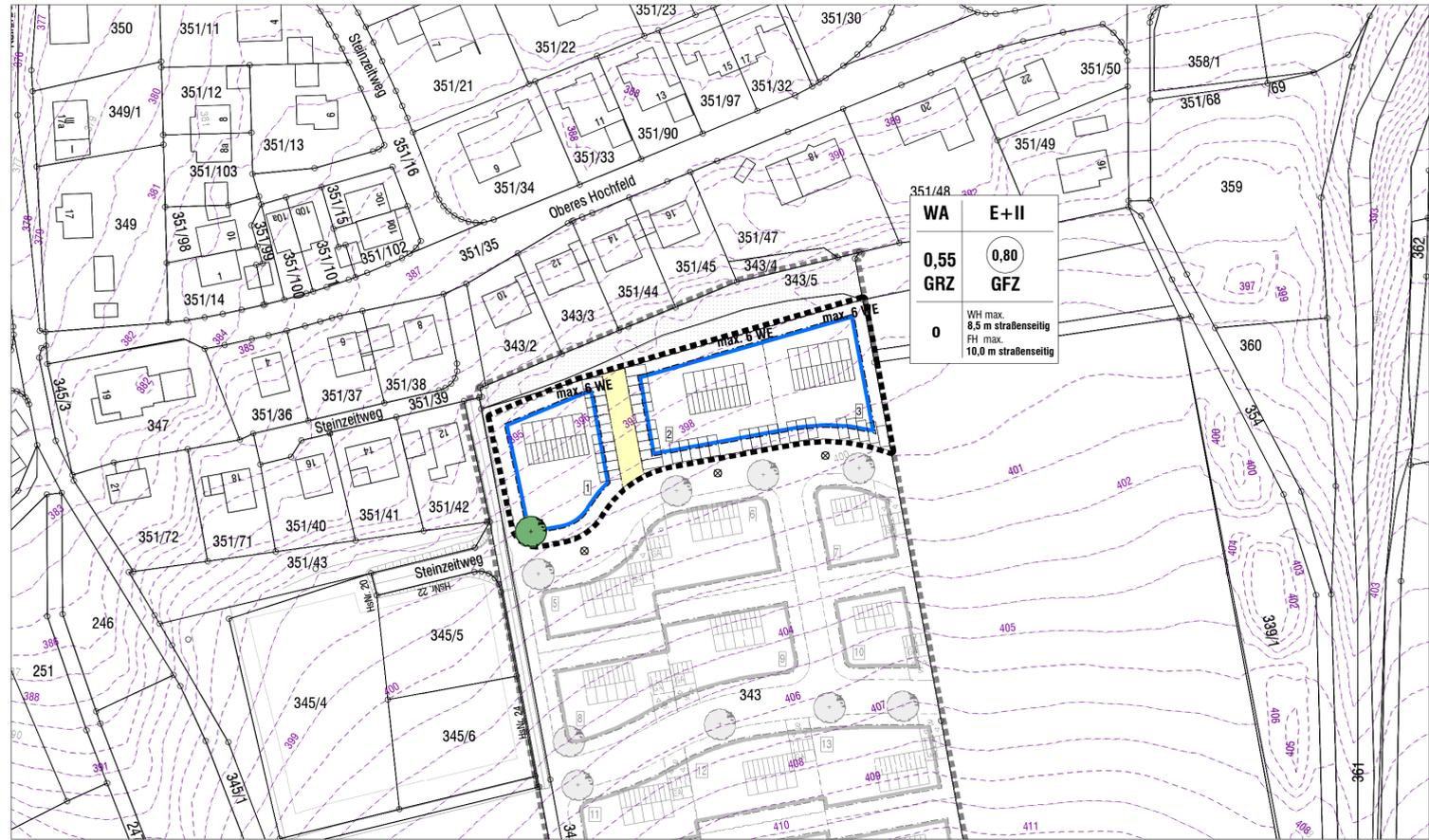
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de



# 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "BIRNBAUMÄCKER" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

1	2	Nutzungsschablone
3	4	
5	6	
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Lage, Dachformen und Firstrichtung der Gebäude und Garagen sind als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Erschließungsstraße
- Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Planung
    - Einzelbaum zu pflanzen

## PLANLICHE HINWEISE

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplatz

## VERFAHRENSVERMERKE

- ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birnbäumcker“ in der Gemeinde Mamming beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § Abs. 1 BauGB am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mamming, den ..... 1. Bürgermeister
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Entwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 06.11.2018 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt.  
Mamming, den ..... 1. Bürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.03.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birnbäumcker“ in der Gemeinde Mamming gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.  
Mamming, den ..... 1. Bürgermeister
- GENEHMIGUNG**  
Eine Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.  
Mamming, den ..... 1. Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Mamming, den ..... 1. Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumcker“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Mamming, Gemarkung Mamming

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
WA	max. 0,55	max. 0,80	E+II

### 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Zulässig sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (6 WE).

### 5. GEBÄUDE

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 8,50 m, straßenseitig

Firsthöhe:

max. 10,00 m, straßenseitig

Stellplätze

Stellplätze sind mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 6. HINWEISE

#### A DENKMALPFLEGE

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### B BAULICHER SCHUTZ BEI STARKREGENEREIGNISSEN

Zum Schutz der Bauherren wird folgendes empfohlen:  
- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne)  
- Kellerfenster sind gegebenenfalls wasserdicht auszuführen.  
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)  
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.  
- Einfahrten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszuführen um ein Volllaufen dieser zu verhindern.  
- Insbesondere an den hangseitigen Baufrenten ist auf eine dem Hochwasser durch Starkregenereignissen angepasste Bauweise zu achten.

#### C ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Es muss eine geplante Zufahrtmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein. Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten. Die Löschwassererversorgung ist nach der Technischen Regel (DVGW), Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Der Abstand des nächstgelegenen Löschwasserhydranten zu den geplanten Objekten soll nicht weiter als 100 m sein. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für das ausgewiesene Planungsgebiet ist innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsfahrzeug verfügbar! Bei größeren Höhen ist auf jeden Fall eine entsprechende bauliche Maßnahme bei den Gebäudeplanungen zu berücksichtigen.

#### D PARKPLÄTZE

Die erforderlichen Parkplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

## ÜBERSICHTSPLAN - AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



M 1:5.000

## 2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „BIRNBAUMÄCKER“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: MAMMING  
KREIS: DINGOLFING-LANDAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



### PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

### STEFAN LÄNGST

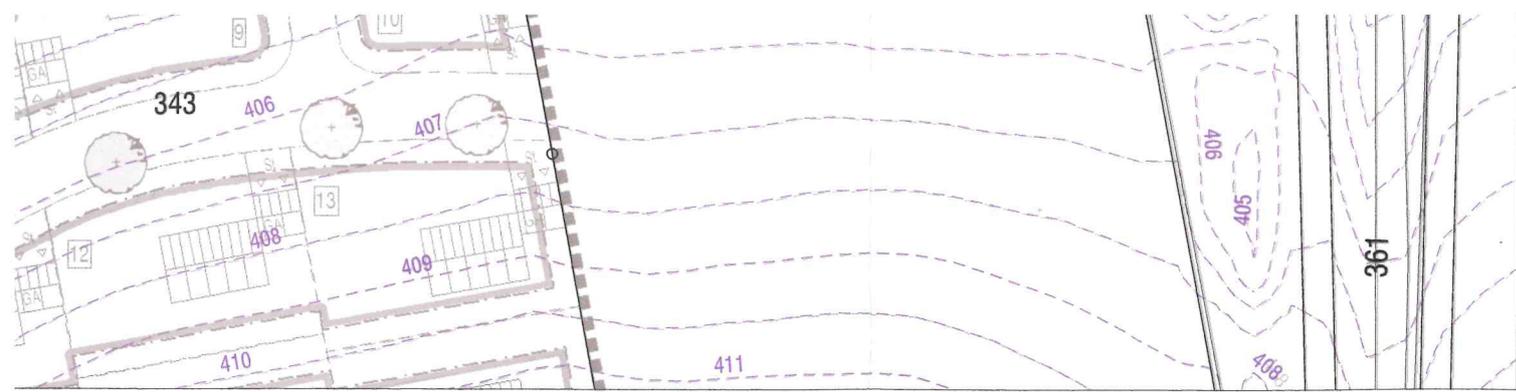
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme  
AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000

DATUM: 27.03.2019

P1102



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birnbäumäcker“ in der Gemeinde Mamming beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § Abs. 1 BauGB am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

25. April 2019

Mamming, den .....

*Ele*  
.....  
1. Bürgermeister



### 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der 2. Änderung in der Fassung vom 06.11.2018 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegt.

25. April 2019

Mamming, den .....

*Ele*  
.....  
1. Bürgermeister



### 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.03.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birnbäumäcker“ in der Gemeinde Mamming gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

25. April 2019

Mamming, den .....

*Ele*  
.....  
1. Bürgermeister



### 4. GENEHMIGUNG

Eine Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

25. April 2019

Mamming, den .....

*Ele*  
.....  
1. Bürgermeister



### 5. INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25. April 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

25. April 2019

Mamming, den .....

*Ele*  
.....  
1. Bürgermeister



## **Inhalt:**

- A) Geplante Änderungen**
- B) Flächenverteilung**
- C) Sonstiges**
- D) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- E) Umweltbericht**

## A) Geplante Änderungen

Die Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs des Baugebietes „Birnbäumäcker“ sollen nicht mit Einzel- und Doppelhäusern sondern mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Der bestehende Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ soll daher im Geltungsbereich wie folgt geändert werden:

Anstatt Einzel- und Doppelhäusern sind nun Mehrfamilienhäuser zulässig. Um ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen wurde eine Stichstraße geschaffen. Die Anzahl der Parzellen wurde von 4 auf 3 reduziert. Die Baugrenzen wurden angepasst. Anstelle von 4 Wohneinheiten (4 WE) sind nun 6 Wohneinheiten (6 WE) zulässig.

## B) Flächenverteilung

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,33 ha. Zur Flächenverteilung des bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich nur minimale Veränderungen.

Die Grundstücksgrößen werden etwas reduziert, dafür kommt eine öffentliche Stichstraße hinzu. Somit bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert. Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (GRZ) ergeben sich bei der Flächenverteilung keine Änderungen, die die Ausgleichsbilanzierung verändern.

## C) Sonstiges

### Erschließung/Verkehr

Es ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

### Immissionsschutz

Es ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

### Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

### Altlasten

Es ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

### Müllbeseitigung

Es ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

### Energieversorgung

Es ergeben sich durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

## D) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Grünordnung wird durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ nicht geändert und bleibt wie bisher festgesetzt.

## E) UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>E.1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
E.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	5
E.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	5
<b>E.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	
	<b>EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPLAN)</b>	<b>5</b>
<b>E.3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>E.4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	
	<b>EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>6</b>
E.4.1	VERMEIDUNGSMABNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	6
	DIE NOTWENDIGKEIT VON VERMEIDUNGSMABNAHMEN IST NICHT GEGEBEN.	6
E.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	6
<b>E.5</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>7</b>

## **E.1 Einleitung**

### **E.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans**

Ziel der 2. Änderung ist es, im Norden des Geltungsbereichs des Baugebietes „Birnbäumäcker“ den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Anstatt Einzel- und Doppelhäusern sind nun Mehrfamilienhäuser zulässig. Um ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen wurde eine Stichstraße geschaffen. Die Anzahl der Parzellen wurde von 4 auf 3 reduziert. Die Baugrenzen wurden angepasst. Anstelle von 4 Wohneinheiten (4 WE) sind nun 6 Wohneinheiten (6 WE) zulässig.

### **E.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Mamming berücksichtigt. Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

## **E.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### *NATURRAUM*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum (Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und hier in der Untereinheit (ABSP) Unteres Isartal (061).

### *SCHUTZGUT BODEN*

Die Grundstücksgrößen werden etwas reduziert, dafür kommt eine öffentliche Stichstraße hinzu. Auch die Baugrenzen werden angepasst. Trotzdem bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert.

Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

### *SCHUTZGUT WASSER*

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht im wassersensiblen Bereich. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Westlich angrenzend an das Planungsgebiet liegt ein Trinkwasserschutzgebiet, das durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

### Grundwasser:

Im Vergleich zur bestehenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

### *SCHUTZGUT KLIMA/LUFT*

Die Durchgrünung des Baugebietes sowie der Versiegelungsgrad werden durch die 2. Änderung nicht verändert. Daher ergeben sich durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen.

*SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN*

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

*SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)*

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

*SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)*

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

*SCHUTZGUT LANDSCHAFT*

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

*SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER*

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **E.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens könnten keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

### **E.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

#### **E.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist nicht gegeben.

#### **E.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich**

Da keine neuen Eingriffsvorhaben über den genehmigten Bestand hinaus entstehen, erübrigt sich ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich.

Die Grundstücksgrößen werden etwas reduziert, dafür kommt eine öffentliche Stichstraße hinzu. Trotzdem bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert.

## E.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ wird durch die 2. Änderung im Norden angepasst. Durch die Anpassungen entsteht kein neuer Ausgleichsflächenbedarf. Die bestehenden grünordnerischen Maßnahmen bleiben unverändert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe – mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Beschluss lt. Gemeinderatssitzung  
 vom 27.03.2019  
 Mamming, den



*Eck*

(Bürgermeister)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Änderung zum Bebauungsplan „Birnbäumäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Mammring, Gemarkung Mammring

### 2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

### 3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
WA	max. 0,55	max. 0,80	E+II

### 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Zulässig sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (6 WE).

### 5. GEBÄUDE

#### Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 8,50 m, straßenseitig

Firsthöhe: max. 10,00 m, straßenseitig

#### Stellplätze

Stellplätze sind mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

### 6. HINWEISE

#### A DENKMALPFLEGE

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### B BAULICHER SCHUTZ BEI STARKREGENEREIGNISSEN

Zum Schutz der Bauherren wird folgendes empfohlen:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne)
- Kellerfenster sind gegebenenfalls wasserdicht auszuführen.
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.
- Einfahrten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszuführen um ein Volllaufen dieser zu verhindern.
- Insbesondere an den hangseitigen Baufronten ist auf eine dem Hochwasser durch Starkregenereignissen angepasste Bauweise zu achten.

**C ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Es muss eine geplante Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge (auch Großfahrzeuge) und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.

Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist nach der Technischen Regel (DVGW), Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Der Abstand des nächstgelegenen Löschwasserhydranten zu den geplanten Objekten soll nicht weiter als 100 m sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Für das ausgewiesene Planungsgebiet ist innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist kein Hubrettungsfahrzeug verfügbar!

Bei größeren Höhen ist auf jeden Fall eine entsprechende bauliche Maßnahme bei den Gebäudeplanungen zu berücksichtigen.

**D PARKPLÄTZE**

Die erforderlichen Parkplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

27.03.2019