

Bebauungsplan "Sonnenfeld" in Siegenburg

M 1 : 1000



Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan



PRÄAMBEL

Der Markt Siegenburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Art. 2 des HochSoWiG vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPR/BauNVO) vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Nr. 23) sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, nach Beschlussfassung durch den Markt vom 01.07.2021 den Bebauungsplan "Sonnenfeld" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.07.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BauBO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche § 17 I.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 I.V.m § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,40	GFZ: max. 0,80

- Zahl der Vollgeschosse**
- Garagen/Carports/Nebengebäude**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss
Garagen/ Carports/ Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Wohngebäude**
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauyp max. Erdgeschoss und 1 Obergeschoss.
maximale Windhöhe 6,50 m im Mittel
Bei Parzellen 1-3, 9-13 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei den restlichen Parzellen nur Einzelhäuser
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Der Raum im Bereich der Dachkonstruktion über dem Obergeschoss kann für untergeordnete Nebenräume genutzt werden. Hauptnutzungen (Aufenthalt, Schlafen, Wohnen, Sanitär, etc.) sind nicht zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN

Genze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- | | |
|----|--|
| 1. | Nutzungsschablone |
| 2. | 1. Gebiet mit Angaben der Nutzungsart |
| 3. | 2. zulässige Gebäudearten |
| 4. | 3. maximale Anzahl der Geschosse |
| 5. | 4. Grundflächenzahl |
| 6. | 5. Geschossflächenzahl |
| 7. | 6. Bauweise |
| 8. | 7. Dachformen |
| | 8. Geltungsbereich der Nutzungsschablone |

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Bauvorbezone (25 m Abstand zum Hopfenfeld)
Erlischt wenn Hopfenfeld aufgelöst wird

Höhenbezugspunkt

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN-ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Schutzpflanzung Hopfen

Je ein Hausbaum pro Grundstück

Grenzbeplanzung

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)

650 m² Grundstücksgröße

Parzellierung

Wohnhaus

Garage/Carport

Garagenzufahrt

Private Erschließungsfläche

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

best. Flurnummern

best. Wohngebäude

Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

2.3 HOHE BAULICHER ANLAGEN

Wandhöhe
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bauyp max. 6,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude ist ab FKOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachnaht an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

2.4 HOHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FKOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig, bis Parzelle 2 bis 0,75 m, bis Parzelle 1 bis 1,00 m.

3. OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innereit des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten.

4. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

5. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximal zwei Wohneinheiten pro Parzelle

6. FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BauBO)

7.1.1 Wohngebäude

Bauyp: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: SD / WD / ZD max. 16°-36°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden, mit einem Kniestock von 0,25 m.

Bauyp: maximal Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
SD/WD/ZD mit DN 16° - 36°

Schematische Darstellung

OG: OG
EG: EG
KG: KG

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Alle Dachformen sind zugelassen
Dachneigung: SD/WD/ZD max. 36°; PD max. 20-25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; PD oder Bahndeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl oder Grunddach zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Hinweis:
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, Terrassen dürfen mit Glas überdacht werden.

7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf für Straße hin nicht eingezäunt werden.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bauyp	Stellplätze
Erdgeschoss/Doppelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Stellplätze sind wasserdruchtlässig zu erstellen

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BauBO angeordnet.

7.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützände
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern zum Hopfenfeld sind auf max. 1,20 m Höhe zulässig.
Bei der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dürfen im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorkonzeptes ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7.6 Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorkonzeptes ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7.7 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern. Zisternen sind privat in ausreichender Größe bereits zu stellen. Bei versickerungsfähigem Untergrund kann Niederschlagswasser oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRFNWV) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Empfehlungen zur Regenwasserentsorgung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LU), verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> - Suchbegriff "Praxisratgeber Regenwasserentsorgung"

7.8 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FKOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig, bis Parzelle 2 bis 0,75 m, bis Parzelle 1 bis 1,00 m.

7.9 Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innereit des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten.

7.10 Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Im Planungsbereich sind keine Schadstoffe mit wassergefährlichen Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreis Kelheim durchzuführen.

7.11 Anlagen der Bayerwerk AG

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hand- bzw. Schlichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht Art. 30 BauVG bzw. die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7.12 Ortliche Bauvorschriften (Art. 81 BauBO)

7.1.1 Wohngebäude

Bauyp: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: SD / WD / ZD max. 16°-36°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden, mit einem Kniestock von 0,25 m.

Bauyp: maximal Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
SD/WD/ZD mit DN 16° - 36°

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Alle Dachformen sind zugelassen
Dachneigung: SD/WD/ZD max. 36°; PD max. 20-25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; PD oder Bahndeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl oder Grunddach zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Hinweis:
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, Terrassen dürfen mit Glas überdacht werden.

7.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf für Straße hin nicht eingezäunt werden.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bauyp	Stellplätze
Erdgeschoss/Doppelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Stellplätze sind wasserdruchtlässig zu erstellen

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BauBO angeordnet.

7.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützände
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern zum Hopfenfeld sind auf max. 1,20 m Höhe zulässig.
Bei der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dürfen im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorkonzeptes ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7.6 Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorkonzeptes ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7.7 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern. Zisternen sind privat in ausreichender Größe bereits zu stellen. Bei versickerungsfähigem Untergrund kann Niederschlagswasser oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRFNWV) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Empfehlungen zur Regenwasserentsorgung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LU), verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> - Suchbegriff "Praxisratgeber Regenwasserentsorgung"

7.8 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FKOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig, bis Parzelle 2 bis 0,75 m, bis Parzelle 1 bis 1,00 m.

7.9 Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innereit des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten.

7.10 Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Im Planungsbereich sind keine Schadstoffe mit wassergefährlichen Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreis Kelheim durchzuführen.

7.11 Anlagen der Bayerwerk AG

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hand- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht Art. 30 BauVG bzw. die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7.12 Ortliche Bauvorschriften (Art. 81 BauBO)

7.1.1 Wohngebäude

Bauyp: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: SD / WD / ZD max. 16°-36°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden, mit einem Kniestock von 0,25 m.

Bauyp: maximal Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
SD/WD/ZD mit DN 16° - 36°

7.1.2 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Alle Dachformen sind zugelassen
Dachneigung: SD/WD/ZD max. 36°; PD max. 20-25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; PD oder Bahndeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl oder Grunddach zulässig

Dachüberstand: Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/ Standgiebel: unzulässig

Hinweis:
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, Terrassen dürfen mit Glas überdacht werden.

7.2.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 6,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf für Straße hin nicht eingezäunt werden.

7.3 Anzahl der Stellplätze

Bauyp	Stellplätze
Erdgeschoss/Doppelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Stellplätze sind wasserdruchtlässig zu erstellen

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 BauBO angeordnet.

7.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen / Stützände
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m. Stützmauern zum Hopfenfeld sind auf max. 1,20 m Höhe zulässig.
Bei der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dürfen im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorkonzeptes ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7.6 Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorkonzeptes ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

7.7 Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet zu entwässern. Zisternen sind privat in ausreichender Größe bereits zu stellen. Bei versickerungsfähigem Untergrund kann Niederschlagswasser oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRFNWV) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Empfehlungen zur Regenwasserentsorgung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LU), verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> - Suchbegriff "Praxisratgeber Regenwasserentsorgung"

7.8 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FKOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig, bis Parzelle 2 bis 0,75 m, bis Parzelle 1 bis 1,00 m.

7.9 Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innereit des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten.

7.10 Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Im Planungsbereich sind keine Schadstoffe mit wassergefährlichen Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreis Kelheim durchzuführen.

7.11 Anlagen der Bayerwerk AG

Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hand- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht Art. 30 BauVG bzw. die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7.12 Ortliche Bauvorschriften (Art. 81 BauBO)

7.1.1 Wohngebäude

Bauyp: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: SD / WD / ZD max. 16°-36°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun,