



**Bebauungsplan
Barthlmannfeld
Deckblatt Nr. 3**

Begründung

Vorentwurf

Ruhstorf, 26.01.2023

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Ausgangssituation	4
2.1 Lage/Topographie	4
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
2.3 Regionale Lage und Gemeindestruktur.....	5
2.4 Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse	5
2.5 Umgebungsbebauung, Infrastruktur.....	5
2.6 Immissionen	6
2.7 Bodendenkmäler	7
2.8 Erdgas-Hochdruckleitung	7
3. Erschließung	8
3.1 Verkehrstechnische Erschließung	8
3.2 Wasserversorgung.....	8
3.3 Stromversorgung	8
3.4 Abfallentsorgung	8
3.5 Entwässerung	8
4. Potenziale der Innenentwicklung, Planungsalternativen.....	9
5. Planungsinhalt.....	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise	11
5.4 überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.5 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes	11
5.8 Dachformen, - farben und Firstrichtung.....	12
5.9 Stellplätze und Garagen	12
5.10 Regenwasserzisternen.....	12
5.11 Hinweise	13
6. Abhandlung der Eingriffsregelung.....	13

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Barthlmannfeld , Deckblatt Nr.3“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Ruhstorf in der Marktgemeinderatssitzung vom 19.09.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das „WA Barthlmannfeld“ beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zum Gemeindegebiet des Marktes Ruhstorf a.d.Rott gehören eine Vielzahl kleiner Dörfer und Weiler. Hierzu zählt auch die ehemals selbstständige Gemeinde Sulzbach a. Inn, die 1972 im Zuge der kommunalen Gebietsreform eingegliedert wurde.

Das letzte Baugebiet im Ortsteil Sulzbach wurde 2022 mit dem allgemeinen Wohngebiet „Gemeindewiese II“ ausgewiesen. Dabei handelte es sich um ein vergleichbares Baugebiet wie die vorliegende Erweiterung im Barthlmannfeld mit 3 Parzellen zur Einzelhausbebauung. Die erste Parzelle dieses Baugebietes ist bereits bebaut und bewohnt, die anderen beiden befinden sich in Privateigentum für eine zügige Bebauung.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 102/19, Gemarkung Sulzbach am Inn, soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Barthlmannfeld“ im westlichen Bereich erweitert werden.

Durch die Erweiterung würde neuer Wohnraum erschaffen werden, der bereits in Ruhstorf sehr stark begrenzt ist.

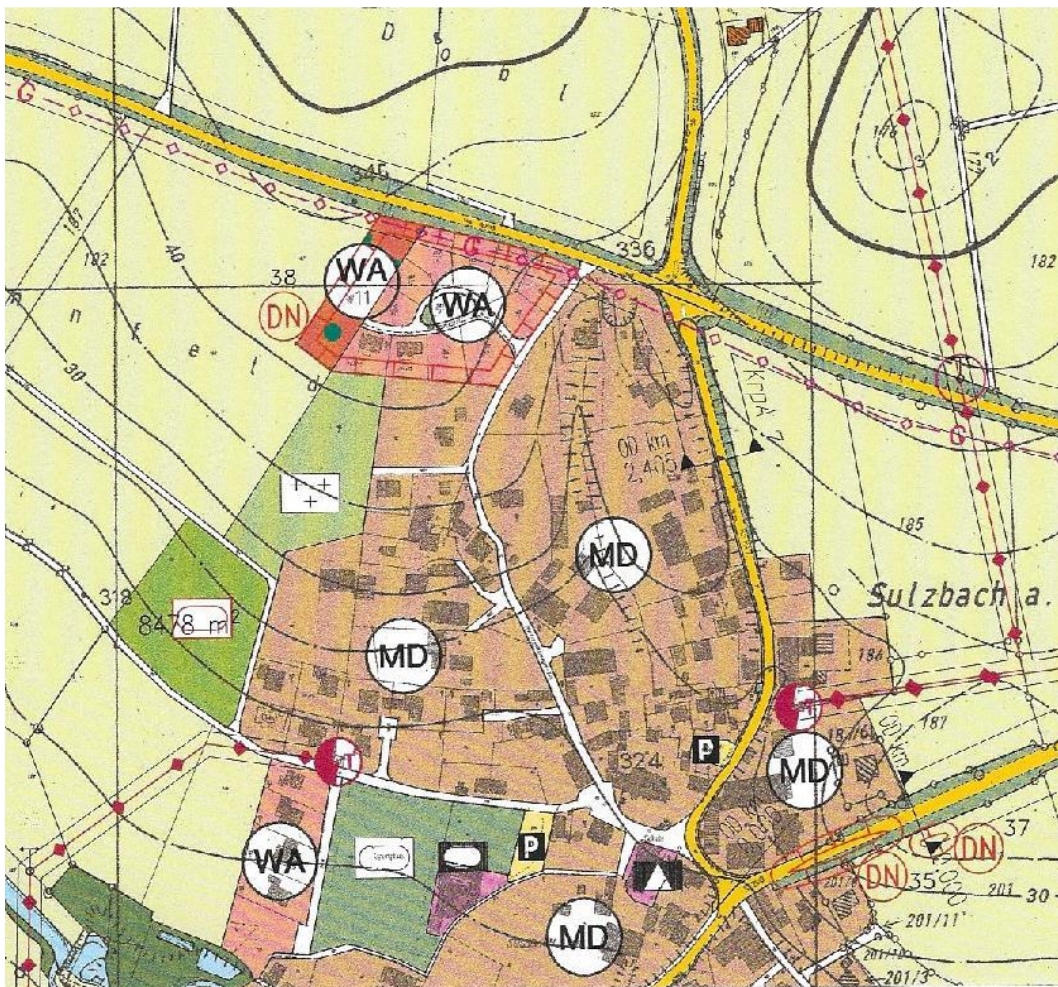
Eine nachträgliche Verdichtung des Gebietes entspricht grundsätzlich dem Planungsziel der Gemeinde, Bauland bzw. Wohnraum für ortsansässige Familien zur Verfügung zu stellen, um die gewachsene Struktur der Gemeinde zu erhalten, die örtlichen Bindungen der Gemeindeglieder zu vertiefen und die Existenzgründung junger Familien in der Gemeinde zu unterstützen. Eine tiefere Auseinandersetzung mit der Standortwahl und ggf. vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erfolgt unter Punkt 4.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage/Topographie

Das Plangebiet der Bebauungsplanerweiterung liegt im Norden des Ortsteils Sulzbach am Inn des Marktes Ruhstorf a.d. Rott und betrifft die Fl.-Nr. 102/19, der Gemarkung Sulzbach am Inn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,03 ha. Das Gelände fällt Richtung Süden leicht ab.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans



Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche des geplanten Baugebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten schließt unmittelbar das Baugebiet „Barthlmannfeld“ an.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Ortschaft Sulzbach a. Inn gehört zum Markt Ruhstorf a.d.Rott und liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind Pocking, Tettenweis, Bad Griesbach, Fürstenzell, Neuburg a. Inn, Neuhaus a. Inn.

Das Gemeindegebiet des Marktes Ruhstorf a.d.Rott umfasst insgesamt ca. 51 km² in einer Höhenlage von durchschnittlich 319 m über NN.

Zum 30.09.2022 wies der Markt Ruhstorf einen Bevölkerungsstand von 7.107 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf. In Sulzbach wohnen rund 622 Menschen.

2.4 Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Die bisher unbebaute Fläche des Geltungsbereiches ist im Eigentum des Marktes Ruhstorf a.d.Rott und wurde bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.5 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Westlich schließt das Baugebiet an den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Barthlmannfeld“ mit bereits bestehender Wohnbebauung an.

Durch die Änderung mit Deckblatt Nr. 3 soll für die Erweiterungsfläche ein Wohngebiet mit 3 Bauparzellen mit Baurecht ausgewiesen werden. Je Parzelle soll die Errichtung eines Wohnhauses sowie Garagengebäude ermöglicht werden.

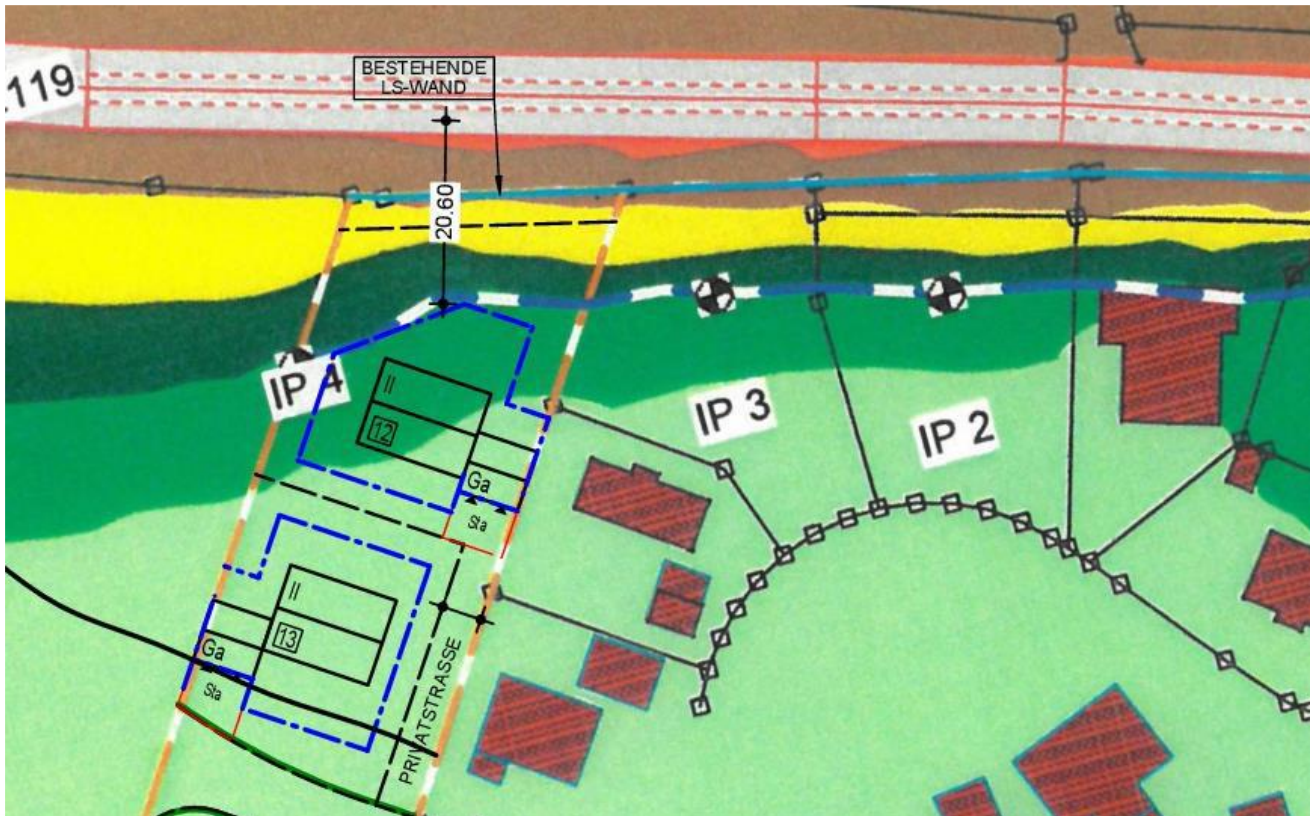
Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 3 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Barthlmannfeld“ (rechtskräftig seit 18.12.1996) herangezogen. Dieser wurde im Einzelnen geringfügig auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung der bereits vorhandenen öffentlichen Ortsstraße „Barthlmannstraße“, welche über die Pfarrer-Wenninger-Straße an die St 2119 anschließt.

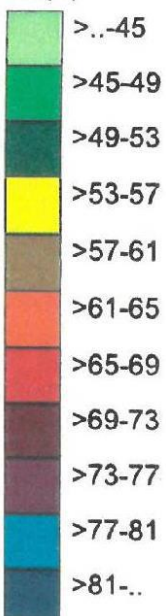
Die Zufahrt zur Parzelle 12 erfolgt über eine 4,50 m breite Privatstraße, die an die Verlängerung der Barthlmannstraße angeschlossen wird. Die Privatstraße soll ausschließlich als Zufahrt für die Parzelle 12 dienen und wird im Zuge des Erwerbs der Parzelle 12 an den jeweiligen Bauwerber mitveräußert. Unterhalt, Winterdienst, Verkehrssicherungspflicht sind Angelegenheit des jeweiligen Bauwerbers. Eine öffentliche Widmung der Privatstraße erfolgt nicht.

2.6 Immissionen

Nördlich des Baugebiets liegt die Staatsstraße St 2119, wodurch Verkehrslärm entsteht. Im Zuge des Baugebietes „Barthlmannfeld“ wurde im Jahr 2017 ein schalltechnischer Bericht mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen ausgearbeitet und eine Lärmschutzwand zwischen Staatsstraße und Baugebiet errichtet. Gemäß dem Gutachten muss für die Erweiterungsfläche bei einer Bebauungsplanung die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 berücksichtigt werden.



Nacht (22h-6h)
Pegel
dB(A)



Legende

- Hilfslinie
- Barthlmannfeld (HLIN)
- Fläche Erweiterung (HLIN)
- Baulinie (HLIN)
- Höhenpunkt
- Immissionspunkt
- LSW 3 m (WAND)
- Gebäude
- Straße /RLS-90

Ausschnitt der Isophonenkarte des schalltechnischen Berichts. Es wurde der Nacht (22h – 6h) Pegel dargestellt, da dieser Wert eine höhere Differenz (zw. Prognose und Orientierungswert) der dB-Zahlen aufweist.

Die Orientierungswerte betragen am Tag (Zeitraum 6h-22h) 55 dB und in der Nacht (Zeitraum 22h-6h) 45 dB.

Bei der im Norden liegenden Parzelle, bei der die Orientierungswerte überschritten werden, wird eine Wohnraumorientierung festgesetzt, d. h. schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen nicht zur Straßenseite hin ausgerichtet werden.

Schutzbedürftige Räume sollen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden.

Bei der Wahl der Außenbauteile sollen die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II berücksichtigt werden.

Der weitere Umgriff des Baugebiets wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung ist an Werktagen, aber auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

2.7 Bodendenkmäler

Auf dem Grundstück ist ein Bodendenkmal eingetragen. Aufgrund der Standortwahl werden Bodeneingriffe unvermeidbar werden. Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Werden Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Kreisarchäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.8 Erdgas-Hochdruckleitung

Für die innerhalb des Planbereichs dargestellte Erdgas-Hochdruckleitung wird ein Schutzstreifen von jeweils 1,5 m links und rechts der Leitung festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten ist.

3. Erschließung

3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz geschieht über eine Verlängerung der bereits vorhandenen, öffentlichen „Barthlmannstraße“ bzw. durch eine Privatstraße.

3.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Bayernwerk Netz gewährleistet.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

3.5 Entwässerung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Zwar entspricht die Entwässerung im Mischsystem nicht dem Grundsatz des § 55 Abs. 2 WHG, stellt aber im vorliegenden Fall die wirtschaftlichste Lösung dar. Eine Veränderung der bestehenden Kanalisation im Barthlmannfeld ist nicht möglich. Eine Verpflichtung zur Umstellung bestehender Mischsysteme ist in § 55 Abs. 2 WHG auch nicht enthalten.

Haus- und Regenabwässer sind daher gemeinsam einzuleiten.

Abwässer unterhalb der Rückstauenebene sind gemäß DIN EN 12056 über Hebepumpen rückstausicher einzuleiten.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen wird über Zisternen mit Rückhaltevolumen geführt und über einen Drosselabfluss dem Mischwasserkanal übergeben. Zur Kontrollmöglichkeit seitens des Marktes ist hierbei auf entsprechende Zugängigkeit/Begehbarkeit zu achten.

Bei einer Regenwassernutzung für Toilettenspülung etc. wird empfohlen, einen separaten Wasserzähler zu installieren.

4. Potenziale der Innenentwicklung, Planungsalternativen

Die sich im Wandel befindenden wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen verändern die Ausgangslage für die künftige Entwicklung der Gemeinden wesentlich. Dörfer und Gemeinden befinden sich im Spannungsfeld vom Verlust der typischen Funktionsvielfalt und einem erhöhten Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbe und Verkehr. Eine fehlende Funktionsvielfalt führt langfristig zu einem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vitalitätsverlust in den Gemeinden. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat der Markt Ruhstorf in den vergangenen Monaten in Zusammenarbeit mit den Büros Planwerk Stadtentwicklung sowie Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft mbH die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erhoben und aufbereitet (Vitalitäts-Check, VC2.4). Der Abschlussbericht wurde im November 2022 erstellt. Vorhandene Potenziale wie Gebäude und Flächen sollen revitalisiert werden, um Fläche zu sparen. Diese bereits vorhandenen Flächen können einer neuen Nutzung zum Beispiel für Wohn- oder Geschäftszwecke oder für Einrichtungen der (sozialen) Infrastruktur und Grundversorgung zugeführt werden. Ziel ist es, die Ausweisung von neuen Flächen im Außenbereich am Rand der Gemeinde auf das notwendige Maß zu reduzieren und vorrangig die Entwicklung einer vitalen Gemeindestruktur im Kern voranzutreiben.

Um diese Entwicklung aktiv zu steuern, hat sich der Markt Ruhstorf a.d.Rott dazu entschieden, den Vitalitäts-Check 2.4 (VC2.4) zu beauftragen und mit ihm eine objektive Datenbasis für die Entwicklung einer Zukunftsstrategie zu erhalten.

Der VC2.4 ist ein datenbankbasiertes Analyseinstrument mit integrierter Flächenmanagementdatenbank, welche das Bayerische Landesamt für Umwelt entwickelt hat. Ziel ist es, einzelne Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes im Sinne einer umfassenden Gemeindeentwicklung zu betrachten. Darüber hinaus hat der integrierte Vitalitäts-Check auch die interkommunalen Anknüpfungspunkte innerhalb der ILE an Rott & Inn im Blick.

Beim Vitalitäts-Check der ILE an Rott & Inn werden die folgenden relevanten Themenfelder betrachtet:

- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik
- Versorgung und Erreichbarkeit
- Bürgerschaftliches Engagement
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Mittels des Vitalitäts-Checks und der Flächenmanagement-Datenbank können die baulichen Innenentwicklungspotenziale erhoben werden und in ihrem Bezug zum räumlichen Umfeld integriert betrachtet werden. Wichtige Einflussfaktoren auf die Innenentwicklung, wie die städtebauliche Struktur, verkehrliche und soziale Infrastruktur und die wohnortnahe Grundversorgung werden im Vitalitäts-Check erhoben und diskutiert. Aus der Zusammenführung dieser Daten und Erkenntnisse können relevante örtliche Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Diese bilden die Basis für die Entwicklung einer Innenentwicklungsstrategie und darauffolgende Planungsprozesse.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung bei der Bauleitplanung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Flächenmanagements wurden durch Erhebung und Befragung folgende Innenentwicklungspotenziale identifiziert (Differenzen in der Summe rundungsbedingt):

Ortsteil	Erhebung		Eigentümergefragung					
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Tausch-bereitschaft	Beratungsbedarf
Sulzbach a. Inn								
Baulücke klassisch	12	1,5	9	5	55,6%	1	1	1
geringfügig bebautes Grundstück	1	1	0	0	-	0	0	0
Hofstelle leerstehend	1	1	1	1	100,0%	0	0	0
Wohngebäude leerstehend	6	0,3	6	1	16,7%	0	0	0
Gesamtergebnis	20	3,8	16	7	43,8%	1	1	1

Von 20 ermittelten Innenentwicklungspotenzialen ergab sich lediglich in 1 Fall die Verkaufs- oder Tauschbereitschaft einer noch vorhandenen Baulücke. Dieses Grundstück ist allerdings nur im Zusammenhang mit einem weiteren Grundstück städtebaulich nutzbar, welches derzeit noch nicht zur Verfügung steht.

Von den ermittelten 20 Innenentwicklungspotenzialen konnten seit Erhebung der Daten 6 Potenziale/Grundstücke aktiviert werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Leerstände, die mittlerweile wieder einer aktiven (Wohn-)Nutzung zugeführt werden konnten.

Auch weitere Alternativen stehen dem Markt Ruhstorf derzeit nicht zur Verfügung. Das Grundstück Fl.Nr. 102/19 Gemarkung Sulzbach befindet sich bereits im Eigentum des Marktes.

Im Ortsteil Sulzbach existieren noch die Bebauungspläne „Abdeckerfeld“ (rechtskräftig seit 1964) und „Schmiedfeld“ (1969), welche zu großen Teilen auch heute noch nicht realisiert werden konnten. Die überplanten Flächen befinden sich in Privateigentum, ein Zugriff ist für den Markt Ruhstorf nicht möglich. Weder ein Erwerb noch eine Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern ist derzeit realisierbar. Diese Flächen stehen nicht als Alternative zur Verfügung.

5. Planungsinhalt

Als Ausgangslage für die planlichen und textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 3 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Barthlmannfeld“ (rechtskräftig seit 18.12.1996) herangezogen. Dieser wurde im Einzelnen geringfügig auf aktuell übliche Festsetzungen angepasst.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da durch § 13b BauGB nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen geregelt.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

Zusätzlich wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Beide Festsetzungen halten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurden Festsetzungen zur Wandhöhe und maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

5.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen geben die zu schaffenden Zufahrten für die Bauparzellen vor.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sofern für die Errichtung eines Nebengebäudes die Vorschriften der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO Anwendung finden, hat die Zulassung über die Beantragung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Marktverwaltung zu erfolgen.

5.5 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um einen nach Süden abfallenden Hang. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der Baugrenzen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein zulässig.

Grundsätzlich sollen im Rahmen der erforderlichen Geländemodellierungen flache Böschungen bis zu einer Neigung von mind. 1:2,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände

gestattet sein. Steilere Böschungen sind unzulässig. Durch die Festsetzungen soll einer übermäßigen und unangepassten Geländeänderung entgegengewirkt werden.

Der Erhalt des Geländes sowie eine natürliche Geländemodellierung sollten als oberstes Ziel bei der Erschließung und Gestaltung der einzelnen Parzellen verfolgt werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstücks verändert werden.

Steilere Böschungen und hohe Stützmauern sind gänzlich zu vermeiden bzw. nicht erlaubt.

Zu jedem Bauantrag/Genehmigungsverfahren 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 zur Straße sowie der Höhenbezug des EG zur Straße.

5.8 Dachformen, -farben und Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Deckblattes sind eine Vielzahl an Dachformen zulässig. Der aktuellen Baukultur entsprechend werden keine bestimmten Dachformen ausgeschlossen. Die Bauherren können somit eigenverantwortlich darüber entscheiden und ihr Wohnumfeld dementsprechend beeinflussen.

Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht. Die Wahl einer bestimmten Dachfarbe wird nicht vorgeschrieben.

5.9 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen.

5.10 Regenwasserzisternen

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus privaten Flächen erfolgt über Zisternen mit Rückhaltevolumen. Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von acht Kubikmetern zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu errichten, wobei vier Kubikmeter des aufgefangenen Oberflächenwassers vom Eigentümer des Baugrundstücks genutzt werden können und die übrigen vier Kubikmeter gedrosselt in den öffentlichen Kanal abzuleiten sind. Es sind sämtliche auf dem Baugrundstück anfallenden Oberflächenwässer an die Regenwasserzisterne anzuschließen.

5.11 Hinweise

Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets wird gebeten, den zuständigen Ver- bzw. Entsorger zu verständigen. Um Unfälle und Rohr-Kabelschäden zu vermeiden, müssen die vorh. Trassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ökologische Maßnahmen

Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a WHG sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der vorhandenen Versorgereinrichtungen (z. B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für ein eventuelles Versetzen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

6. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.