

STADT SPALT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 55 „ERWEITERUNG – STUHLWEG“

SATZUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 12.02.2019

[Wesentliche Änderungen zum Entwurf vom 02.11.2017 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Spalt im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 55 „Erweiterung – Stuhlweg“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 „Erweiterung – Stuhlweg“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 910/2 (Teilfläche), 910/7 (Teilfläche) und 1447, Gemarkung Spalt, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,41 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 „Erweiterung – Stuhlweg“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 02.11.2017 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 2 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Spalt, den _____

Udo Weingart, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterung – Stuhlweg“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur ~~Einzel- und Doppelhäuser~~ **Einzelhäuser** zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Garagen, Carports und deren Zufahrten

Die im Planblatt dargestellten ~~Garagenstandorte~~ **Garagen- bzw. Carportstandorte** sind ~~nicht~~ zwingend festgesetzt, ~~Garagen und Carports sind jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.~~

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine nicht einzufriedende Grundstückszufahrt von mindestens 9,00 m freizuhalten.

Die Grundstückszufahrten der Baugrundstücke müssen als freitragende Brückenkonstruktion ohne seitliche Stützmauern erfolgen. Dabei ist jeweils eine gemeinsame Zufahrt für zwei Grundstücke zu errichten, die unterquerbar sein muss. Zum Zwecke der Heckenpflege ist eine freie Unterquerung der Zufahrten sicherzustellen.

Bei der Errichtung von ~~Grenzgaragen~~ Garagen und Carports darf die gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m ab der Oberkante Garagenfußboden gemessen werden, sofern der Abstand der Garage von der straßenseitigen Grundstücksgrenze 12 m nicht übersteigt und die OK Garagenfußboden nicht höher liegt als die mittlere Gehweghöhe im Einfahrtsbereich abzüglich 0,30 m. Die unterhalb der OK Garagenfußboden liegenden Gebäude- bzw. Stützwände sowie die erforderlichen Stützwände im Bereich der Zufahrt gelten als zulässig i. S. d. Art. 6 Abs. 9 BayBO bis zu einer maximalen Wandhöhe von 5 m. ~~und einer Gesamtlänge von maximal 15 m an der Grundstücksgrenze.~~

Garagen und sonstige Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

1.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

1.7 Nebengebäude

Nebengebäude (mit Ausnahme von Garagen und Carports) dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Errichtung von Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

1.8 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus ~~bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte~~ betragen.

Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Zisternenüberlauf ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) darf an der talseitigen Gebäudeseite an der Stelle der im Planblatt dargestellten ~~Geländeschnitte südlichsten, talseitigen Gebäudeaußenecke~~ maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude sind entsprechend den Eintragungen im Planblatt zwingend festgesetzt.

2.3.2 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 30° zulässig.

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 30° zulässig.

2.3.3 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig; für Garagen und Nebengebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Begrünungen zulässig und erwünscht.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen ~~an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im nördlichen Grundstücksbereich so zu gestalten, dass eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße nicht überschreiten.~~ Unterquerung der Grundstückszufahrten für Pflegearbeiten der Hecke auf öffentlichem Grund möglich ist.

Einfriedungen ~~zu den Nachbargrundstücken~~ dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

~~Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,20 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind~~ Mauern und Gabionen ~~sind~~ als Einfriedungen unzulässig.

2.6 Geländemodellierung

Das Hang-Gelände unterhalb der Hauptgebäude ist durch Auffüllung an das natürliche Gelände anzugleichen.

Abgrabungen und Böschungen im Gartenbereich sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit maximalen Böschungshöhen von 1,50 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abgrabungen mit Böschungsmauern sind nur bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen. ~~Ausgenommen hiervon sind die zur Errichtung der Grundstückszufahrt und der Garagen erforderlichen Stützmauern (siehe Ziff. 1.5).~~

In einem Streifen von 3,00 m ab der südlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauern unzulässig; die vorhandene Böschung ist hier zu erhalten bzw. anzugleichen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Erhaltungsgebot für bestehende Hecken und Gehölze

Die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Böschungsbereich vorhandene Baum- und Strauchhecke unterliegt – mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten – einem Erhaltungsgebot, ebenso wie der an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Parzelle 1 vorhandene Hecken- und Baumbestand. Die beiden Bestände sind langfristig als freiwachsende, gemischte Hecken zu erhalten und nach Bedarf zu pflegen. Eine Rodung ist nur im Bereich der Garagenzufahrten zulässig (maximale Breite je 8 m); dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten.

Während der gesamten Bauzeit sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Bei Abgängigkeit sind ggf. Nachpflanzungen mit Arten der Pflanzlisten „Heimische Sträucher“ bzw. „Heimische Laub- und Obstbäume“ vorzunehmen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Im Anschluss an die bestehende Hecke im westlichen Geltungsbereich sind drei Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ auf öffentlichen Flächen zu pflanzen. Im Unterwuchs sowie auf dem 2 m breiten Pflegestreifen südlich der Bestandshecke ist ein blütenreicher, extensiv gepflegter Saumstreifen zu entwickeln. Dieser ist 1- bis 2-mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten. An Obstbäumen ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzgebot B – Baumpflanzungen mit Standortbindung als Randeingrünung auf privaten Flächen

Im Bereich der Böschung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe mit mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“ zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte ~~mindestens 8 m, höchstens 10~~ **etwa 9 bis 12** m betragen.

Alternativ ist die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ **(auch als Unterpflanzung der Baumreihe)** zulässig.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

~~Je Bauparzelle ist~~ **Zusätzlich zu den gemäß Pflanzgebot B gepflanzten Bäumen ist je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche** mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“.

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind heimische Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“

- | | |
|------------------------------|--------------|
| - <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| - <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| - <i>Malus sylvestris</i> | Holz-Apfel |
| - <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |

sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.:

- | | |
|--------------------------|--|
| - <i>Malus domestica</i> | Apfel, z. B. in folgenden Sorten:
'Geflammter Kardinal'
'Boskoop'
'Roter Eiserapfel' |
| - <i>Pyrus communis</i> | Birne, z. B. in folgenden Sorten:
'Gute Graue'
'Gellerts Butterbirne'
'Köstliche von Charneu' |

- *Prunus domestica* Zwetschge, z. B. in folgenden Sorten:
'Fränkische Hauszwetschge'

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

- *Amelanchier ovalis* Gewöhnliche Felsenbirne
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Gemeine Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Rosa arvensis* Feld-Rose
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- Obststräucher in Sorten

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1: Bauzeitenregelung für Gehölzrodung

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen einschließlich starker Rückschnitte in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A 1: Gehölzpflanzung und Flächenaufwertung

Als Ausgleich für die Eingriffe in die nach Art. 16 BayNatSchG als Landschaftsbestandteil geschützte Hecke wird Fl.-Nr. 1055, Gmkg. Spalt naturschutzfachlich aufgewertet. Durch folgende Einzel- und Pflegemaßnahmen wird ein Mosaik aus Gehölz- und offenen Strukturen entwickelt, wodurch sowohl der kleinflächige Gehölzverlust als auch der Bedeutungsverlust der zu erhaltenden Hecke ausgeglichen wird.

Maßnahmenbausteine und Pflegemaßnahmen:

- Auslichten und Zurücknehmen des Zitter-Pappeljungwuchses auf der nördlichen Teilfläche
- Ergänzung des Gehölzbestandes durch die Pflanzung standortheimischer Sträucher und einzelner Bäume der nachfolgend genannten Arten
- Reduzierung des Brombeeraufwuchses auf der östlichen Böschung und Förderung einer trockenen Saumstruktur und der vorhandenen Ginster
- Abschnittsweise Mahd der Altgras-Krautflur inkl. der randlichen Schlehenbereiche in zwei jährlich wechselnden Teilabschnitten

Pflanzliste:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| - <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| - <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| - <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| - <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche (vereinzelt) |
| - <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |

4 Hinweise

4.1 Abwasserentsorgung

Aufgrund der begrenzten Tiefenlage des vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanals in der Erschließungsstraße „Stuhlweg“ ist eine Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers aus den Bauparzellen im freien Gefälle nicht möglich. Das häusliche Schmutzwasser muss über private Hebeanlagen auf den Baugrundstücken dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern (siehe hierzu Ziffer 1.8).

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Flächenbefestigung

Befestigte Außenflächen auf den privaten Grundstücken sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

4.4 Zisternenwassernutzung

Es wird empfohlen, das in den Zisternen ~~zurückgehaltene~~ ~~gesammelte~~ Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung ~~und ggf. auch als hauswirtschaftliches Betriebswasser~~ zu verwenden (~~z. B. Toilettenspülung~~).

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Pflanzabstände

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.6 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.7 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.9 Bauablauf, Baustellenzufahrt

Die Baustellenzufahrt kann einerseits über den bisherigen Wirtschaftsweg an der östlichen Geltungsbereichsgrenze oder über einen, in der Verlängerung des Irrlacher Weges, nördlich abzweigenden Flurweg erfolgen. Baumaterialien können zudem über eine Kranstellung am Stuhlweg zum jeweils aktuellen Baufeld bewegt werden.

Es wird daher empfohlen, die Baustellen nicht zeitgleich, sondern in aufeinanderfolgender Reihenfolge von West nach Ost abzarbeiten, um die Zugänglichkeit für Baufahrzeuge von Osten her dauerhaft sicherzustellen und zeitgleich während der gesamten Bauzeit die Bestandshecke zu schützen.

Ausfertigung:

Spalt, den _____

Udo Weingart, 1. Bürgermeister