

§ 1 Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplanes. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.



#### Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Textteil der am 10.09.2014 Rechtskraft erlangten Satzung "Freimehring "Süd-Ost" wird durch die nachfolgenden Festsetzungen aufgehoben, bzw. Ersetzt.

§ 2 Festsetzungen durch Planzeichen und Text

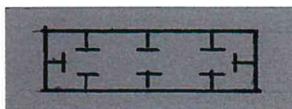
2.01 U +E + 1 als Höchstwert.

2.02 Wandhöhe max. 6,50 m ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss

2.02a Als Dachform sind nur Satteldächer mit in Längsrichtung des Gebäudes bzw. in Gebäudemitte verlaufenden First zulässig. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile und Anbauten am Hauptgebäude.

2.03 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

2.04 Bindungen für Bepflanzungen:  
Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) sind zu beachten.



#### Ausgleichsfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bisherige Nutzung: Intensiv genutztes Grünland feuchter Standorte am Bachufer.

Bei der Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung einer Feuchten Hochstaudenflur ist standortheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion", aus genetisch möglichst naher Herkunft zu verwenden.

Im ersten Jahr nach der Ansaat sind je nach Bestandsentwicklung sog. Schröpfungsschnitte zur Verdrängung unerwünschter Begleitarten vorzusehen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt.  
Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

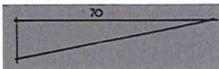
Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsfläche:

Als überbaubare Fläche kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur der nordseitige Bereich des Gesamtgrundstückes mit 1350 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Die Grenze verläuft entlang der südseitigen Hausflucht von Haus.Nr. 2a.

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 405 m<sup>2</sup>.

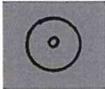
2.05 ► Zufahrten

2.06 Sichtdreieck

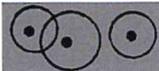


Innerhalb des Sichtdreiecks ist jegliche Art von Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung von über 0,80 m Höhe unzulässig. Stellplätze dürfen nicht errichtet werden.

2.07 Neu zu pflanzende Bäume mit Laub/Obstbäumen laut Artenliste



2.08 Zu erhaltender Baumbestand entlang des ehemaligen Fehlbaches



2.09 Baugrenze



Die bebaubare Fläche für Wohngebäude ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrenzt auf den nördlich der dargestellten Baugrenze befindlichen Grundstücksbereich.



## 3.01 Bestehende Grundstücksgrenzen

3.02 **Erschließungsvoraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Im Bereich der Baumaßnahmen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

3.03 **Immissionen:**

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

## 3.04 Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan M = 1:1000, Gemarkung Rechtmehring.

## 3.05 Planzeichnungen sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind eventuelle Differenzen auszugleichen.

## 3.06 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 74.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 3.07 Deutsche Telekom:

Bei Bau und Planung ist darauf zu achten, dass eventuelle Telekommunikationslinien entlang der öffentlichen Straße nicht verändert bzw. beschädigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## 3.08 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, Lichtgräben, ect.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird hingewiesen.