

# MARKT THALMÄSSING



BEBAUUNGSPLAN EYSÖLDEN NR. 6  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS WOHNGEBIET

**„AN DER PYRASER STRASSE“**

## SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 14.02.2023

*[Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 13.09.2022 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

Der Markt Thalmässing 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 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### **Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 311, 312 (Teilfläche) und 313, Gemarkung Eysölden, Markt Thalmässing.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 1,07 ha.

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.09.2022 ausgearbeitete und letztmalig am 14.02.2023 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Thalmässing, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michael Kreichauf  
Zweiter Bürgermeister

# **Bebauungsplan Eysölden Nr. 6 „An der Pyraser Straße“**

## **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.

#### **1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

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

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (Einzelfallprüfung).

#### **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 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, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

#### **1.4 Bauweise**

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

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

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

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

#### **1.6 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, eine straßenseitige Überbauung der Baugrenzen ist jedoch unzulässig.

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

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

### 1.7 Stellplätze

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

### 1.8 Flächenbefestigung

Einfahrten, offene Stellplätze und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und dies nicht dem Nutzungszweck der Fläche widerspricht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

### 1.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

Das Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Je Baugrundstück sind dabei folgende Rückhaltevolumina und Drosselabflüsse einzurichten:

Parzellen Nummer	Rückhaltevolumen (mindestens)	Drosselabfluss
1-12	3,0 m <sup>3</sup>	0,5 l/s

Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Der Zisternenüberlauf ist an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Die Anlagen sind nach Art. 61 BayWG durch einen Sachverständigen abzunehmen. Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

Die Nutzung von Regenwasser im privaten Bereich (z. B. Gartenbewässerung) ist durch Anlage eines zusätzlichen, über das oben geforderte Rückhaltevolumen hinausgehenden, Nutzvolumens möglich und zulässig.

Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasser-verordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – und dem Markt Thalmässing anzuzeigen.

### 1.10 Freizuhaltende Flächen

#### 1.10.1 Anbauverbotszone zur Kreisstraße RH 24

Entlang der Kreisstraße RH 24 gilt zum Wohnbaugebiet eine Anbauverbotszone von 15 m Breite (gemessen ab Fahrbahnrand). Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind, insbesondere unterirdische Anlagen zur Regenwasserbehandlung und -ableitung.

### 1.10.2 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) an der Kreisstraße RH 24 dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Erschließungsstraße und an der talseitigen Gebäudeseite maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. **Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ergibt sich aus der kürzesten Verbindung zwischen der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Straße.**

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Höheneinstellung der Gebäude ist im jeweiligen Bauantrag durch ein Höhennivelement 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 Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 5,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 2.3 Dächer

#### 2.3.1 Dachform und -neigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° bis maximal 50° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

#### 2.3.2 Dachdeckung und -farbe

Satteldächer sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten bzw. rotbraunen Farbtönen zu decken. Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zu begrünen.

Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind auf Hauptgebäuden und Garagen nicht zulässig.

### **2.3.3 Zwerchhäuser und Dachgauben**

Dachgauben sind als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppegauben (mit „Pultdach“) zulässig, Zwerchhäuser/Zwerchgiebel ebenfalls mit denselben Dachformen.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

### **2.3.4 Solaranlagen auf Dächern**

Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Satteldächern parallel zur Dachhaut, d. h. liegend auszuführen. Auf (begrüntem) Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung von Solarkollektoren zulässig. Die Begrünung ist in diesem Fall dennoch beizubehalten.

## **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 aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

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

## **2.5 Tiny Houses**

Sogenannte „Tiny Houses“ (Kleinsthäuser) mit einer Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

## **2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Ziffer 1.10.2 ist zu beachten.

Grundstückseinfriedungen müssen einem Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere).

Mauern und Gabionen (Drahtschotterkörbe) sind als Einfriedung ausgeschlossen.

## **2.7 Geländemodellierung**

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

Stützmauern sind an der unmittelbaren Grundstücksgrenze nicht zulässig (Mindestabstand zur Grenze = Mauerhöhe x 1,5). Hiervon ausgenommen sind Rabatten und kleinere Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe im Bereich von grenzständigen Garagen und deren Zufahrten.

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten. **Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von befestigten Flächen ist gemäß RAS-LP ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum vorzusehen.**

##### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen und teils nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Randeingrünung eine Baumreihe mit 7 mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens 15 m betragen. Im Unterwuchs ist ein extensiver Grünlandstreifen oder ein artenreicher Saumstreifen zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd maximal 2x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres, Abtransport des Mahdguts).

Zulässig sind Baumarten der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.

##### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung mit Standortbindung im Straßenraum**

Zur Gliederung des Verkehrsraumes sind im Bereich der Längsparkbuchten klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzdarstellung zu pflanzen. Als Anfahrschutz sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Zulässig sind Baumarten der Pflanzliste „Straßenbäume“. **Der Anteil nicht-heimischer Baumarten an den gepflanzten Straßenbäumen sollte 30 % nicht überschreiten.**

##### **Pflanzgebot C – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar. **Im Bauantrag sind die Baumstandorte in einem Lageplan festzulegen.**

Zulässig sind Baumarten der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume.

#### 3.2 Private Gartenflächen

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Großflächige Stein-/Kiesbeete mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

#### 3.3 Vermeidungsmaßnahmen

##### **V-M 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**

Die Freimachung des Baufeldes einschließlich Rodungen und Heckenrückschnitt ist außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

**V-M 2: Vogelschutz an großen Fenstern und Glasfronten**

Werden Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z. B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“).

**3.4 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch standortfremde, nichtheimische Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Stech-Fichte, Blau-Tanne, etc.. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölze darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

Bei der Auswahl der Gehölze sind Bäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Bei Ansaaten sind Saatgutmischungen des Ursprungsgebiets 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

**Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

**Pflanzliste „Heimische Laubbäume“**

Bäume:

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - Acer campestre      | Feld-Ahorn    |
| - Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| - Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| - Sorbus aucuparia    | Eberesche     |
| - Sorbus torminalis   | Elsbeere      |
| - Malus sylvestris    | Holz-Apfel    |
| - Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| - Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| - Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

**Pflanzliste „Straßenbäume“**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Acer campestre                       | Feld-Ahorn (auch als Sorte 'Elsrijk') |
| - Acer opalus                          | italienischer Ahorn                   |
| - Aesculus carnea 'Briotii'            | Scharlach-Kastanie                    |
| - Amelanchier arborea 'Robin Hill'     | Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'         |
| - Carpinus betulus                     | Hainbuche                             |
| - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Echter Rotdorn                        |
| - Fraxinus ornus                       | Blumen-Esche                          |
| - Ostrya carpinifolia                  | Hopfenbuche                           |
| - Prunus padus 'Schloss Tiefurt'       | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'     |



- |                     |  |
|---------------------|--|
| - Prunus x schmitii | Zier-Kirsche                           |
| - Sorbus aria       | Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica') |
| - Sorbus aucuparia  | Eberesche                              |

## **4 Hinweise**

### **4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**

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 Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen 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.

### **4.2 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 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.

### **4.4 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.

#### 4.5 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 als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ausgehenden Immissionen und Emissionen – insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen – sind hinzunehmen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

#### 4.6 Starkregenvorsorge

Bei (extremen) Starkregenereignissen kann es innerhalb des Planungsgebietes – wie in allen Siedlungsgebieten – zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen, lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Lichtschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern, etc.).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind vom Bauherrn und seinem Planer auf der Ebene des Einzelbauvorhabens eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Die Eigentümer und Bauherren werden diesbezüglich ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen.

Ausgefertigt:

Thalmässing, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michael Kreichauf  
Zweiter Bürgermeister