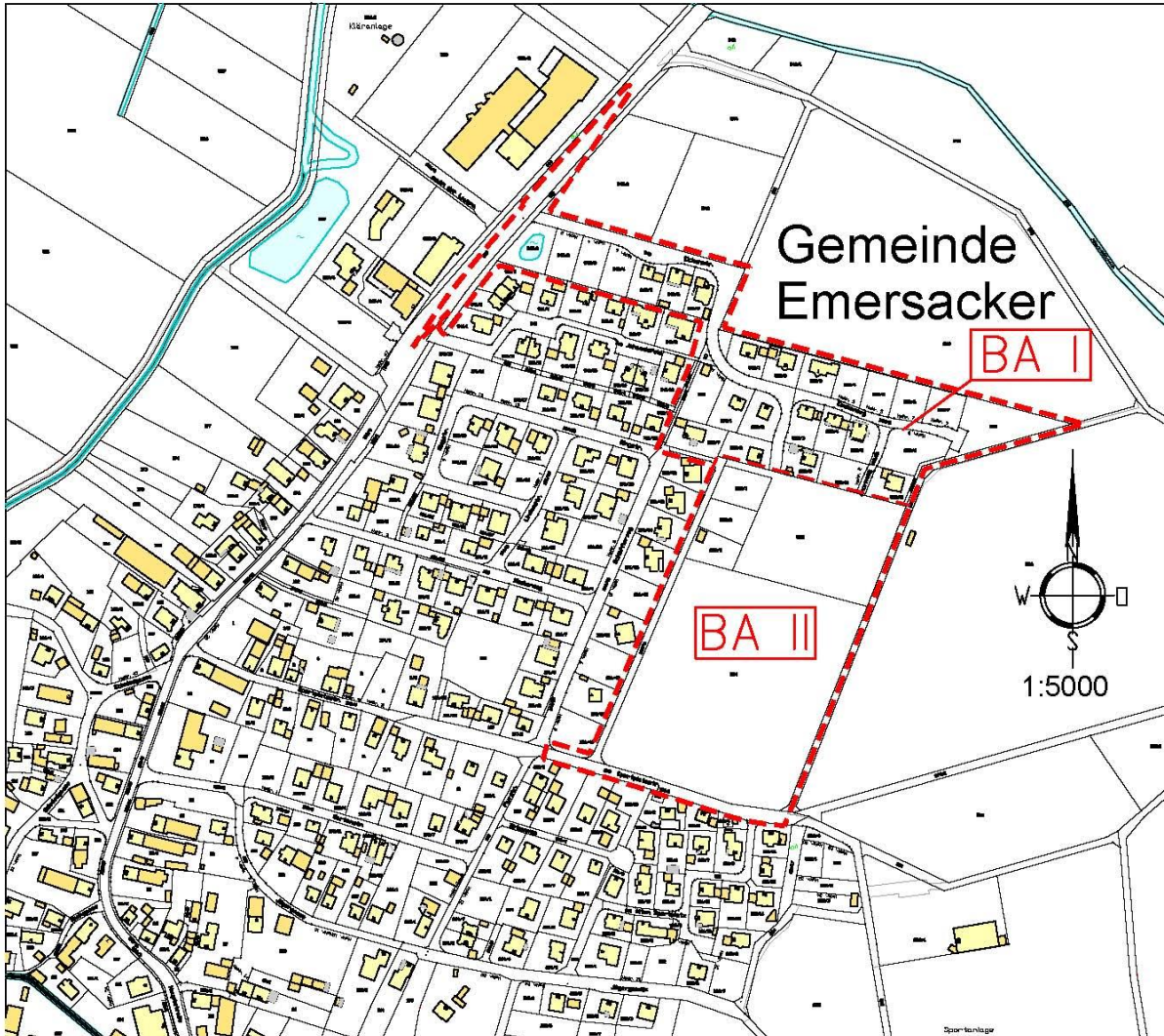


# **Gemeinde Emersacker Bebauungsplan „Johannisfeld II“ mit integr.Grünordnungsplan 2. Änderung vom 19.12.2018 / 13.03.2019**

## **Textteil zum Bebauungsplan „Johannisfeld II“**



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Entwurf vom	26.07.2000
Genehmigt in der Fassung vom	13.09.2000
1. Änderung genehmigt am	17.02.2003
<b>2. Änderung vom</b>	<b>19.12.2018 / 13.03.2019</b>

**2. öffentliche Auslegung vom 01.04.2019 – 02.05.2019**

**Entwurf 2. Änderung  
Eibl Ingenieur GmbH  
Zirgesheimer Str. 43  
Tel. 0906/299931-0**

## **Allgemeines:**

Für den 1. Bauabschnitt BA I des Baugebietes „Johannisfeld II“ gilt weiterhin der vom Ingenieurbüro Eibl, Zirgesheimer Str. 43, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2000, genehmigt in der Fassung vom 13.09.2000 und geändert mit 1. Änderung vom 17.02.2003

Für den Bauabschnitt BA II gilt die von der Eibl Ingenieur GmbH folgende 2.Änderung in der Fassung vom 19.12.2018.

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet „Johannisfeld II, BA II“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Windkraftanlagen wird ausgeschlossen.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Auf die Geschoßfläche werden Vollgeschosse angerechnet.  
In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### **§ 3 Bauweise**

- 3.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen oder Doppelhäuser mit je einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 3.2 Die mittlere Wandhöhe der Garagen an der Grundstücksgrenze darf 3,00 m in Bezug auf die festgesetzten Geländehöhen betragen. Die Länge der Garagen darf maximal 8,00 m betragen. Grenzbebauungen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

## § 4 Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung die lt. Absatz 4.5 vorgegebenen 5 Haustypen zulässig. Bei der Dacheindeckung sind nur Beläge ohne grell wirkende Farben zulässig.
- 4.2 Zwerchhäuser sind zulässig mit einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge der Einzelhäuser bzw. der jeweiligen Doppelhaushälfte. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Firste von Dachgauben und Nebendächern müssen am Firstpunkt mindestens 50 cm tiefer angesetzt werden wie der First des Hauptdaches.
- 4.3 Die Dachneigungen sind entsprechend den Vorgaben für die 5 Haustypen zu wählen.
- 4.4 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG) gemäß §18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

### Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen der RFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen der RFB EG und der Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenwand.

- 4.5 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp  
Im Erschließungsbereich des BA II sind alle 5 folgenden Haustypen zugelassen.

### Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 45°, WH maximal 4,00 m, GH maximal 9,00 m.

### Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,20 m, GH maximal 8,20 m.

### Haustyp 3

Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,20 m, GH maximal 8,20 m.

### Haustyp 4

Leicht geneigtes Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m bei zwei Vollgeschossen.

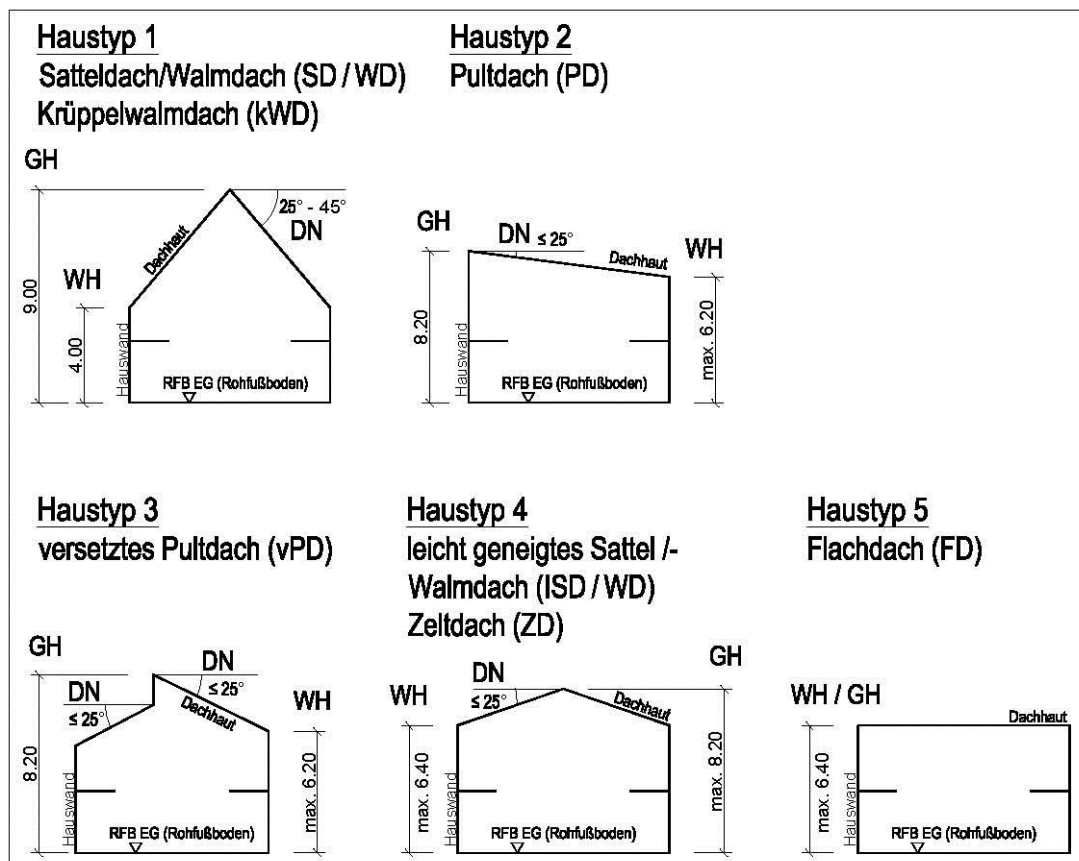
### Haustyp 5

Flachdach, WH / GH maximal 6,40 m.

Weitere Haustypen oder Dachformen:

Gebäude mit Tonnendächern und Holzblockhäuser aus Rundholzstämmen sind nicht zulässig.

Einzuhaltende Höhen und Dachneigungen der zulässigen Haustypen:



#### 4.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG) bestimmt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG) wird mit **max. 0,30 m** über dem festgesetzten Geländeniveau, lt. dem beigefügten Plan Nr. 2 „Festgesetzte Geländehöhen“ vorgegeben.

**Ermittlung des Höhenbezugspunktes für die Erdgeschossfußbodenhöhen in den einzelnen Grundstücken:**

Für die Ermittlung maßgeblich ist die geplante Gebäudemitte jeweils getrennt für das Hauptgebäude, für Garagen oder Nebengebäude.

Die zulässige Bezugshöhe ergibt sich aus dem Plan 2 „Festgesetzte Geländehöhen“ und ist wie folgt zu ermitteln:

- a) Liegt der geplante Gebäudemittelpunkt direkt auf einem bereits ermittelten Höhenpunkt, so ist dieser unverändert zu übernehmen.
- b) Liegt der geplante Gebäudemittelpunkt nicht direkt auf einem bereits ermittelten Höhenpunkt, so muss die Bezugshöhe mit den 4 nächstliegenden Höhenpunkten rechnerisch durch Interpolation ermittelt werden.

**Eine nachprüfbare Bezugshöhenermittlung ist dem Bauantrag/Antrag auf Freistellung getrennt für Hauptgebäude, Garage und Nebengebäude zwingend beizulegen.**

#### 4.7 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen aller Gebäude sind die neuen Höhen aus dem beigefügten Plan Nr. 2, „Lageplan festgesetzte Geländehöhen“ heranzuziehen. Hierzu ist das abstandsflächenrelevante Gelände für jede Gebäudeecke durch Interpolation zu ermitteln.

Das neue Gelände wird im Rahmen der Bauerschließung durch die Gemeinde aufgefüllt und ist von den Bauherren im Rahmen der Einzelbauvorhaben entsprechend dem beigefügtem Plan Nr. 2, „Lageplan festgesetzte Geländehöhen“ herzustellen. Dieses Gelände wird als abstandsflächenrelevantes Gelände i.S.d. Art. 6 BayBO festgesetzt.

#### 4.8 Dachaufbauten sind in der Form von Giebel- und Schleppgauben zulässig.

Für Giebelgauben gilt: Pro Dachseite sind entweder eine einzelne Dachgaube mit einer Höchstbreite bis 3,00 m oder mehrere Einzelgauben mit höchstens 1,50 m Breite zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 2,00 m betragen. Die Summe der Gaubenlängen darf max. 1/3 der Trauflänge des Einzelhauses betragen. Bei Doppelhaushälften jeweils 1/3 der Trauflänge der Doppelhaushälfte. Bei Doppelhaushälften sind gleichartige Gestaltungen der Dachaufbauten mit Giebel oder Schleppgauben erforderlich.

#### 4.9 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

- 4.10 Die neuen, im Rahmen der gemeindlichen Bauerschließung festgesetzten Geländehöhen sind entsprechend dem beigefügten Plan 2 „Lageplan festgesetzte Geländehöhen“ zu gestalten. Die neue Geländehöhe ist dabei durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Hausbebauung auf die festgesetzten neuen Höhen herzustellen. Bezüglich der zulässigen Erdgeschoßrohfußbodenhöhen wird auf § 4.6 verwiesen. Geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung der Grundstücke an evtl. Höher- oder tieferliegende Straßen sind zulässig.

Weitere Veränderungen des so hergestellten Geländes sind nur in folgendem Umfang zulässig:

Unmittelbar an den Straßen- und Gehwegen (Mindestabstand 2,0m) sind keine Stützmauern zulässig.

Geländeänderungen für die erforderliche Zufahrt sind zur Angleichung der Grundstücke an evtl. höher- oder tiefer liegende Straßen zulässig.

Innerhalb der Grundstücke sind Geländeänderungen (Mindestabstand von min. 2,0m zu Straßen- und Gehwegen) sind Geländeänderungen in Abstufungen von max. 1,0m Höhe zulässig.

Gebäude dürfen grundsätzlich mit vollflächigen Unterkellerungen erstellt werden. Keller sind jedoch nicht als drittes Vollgeschoss zulässig.

- 4.11 Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 70 cm an der Traufe gemessen bis Außenkante Dachrinne und von max. 50 cm am Ortgang zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- 4.12 Zusammenzubauende Hauptgebäude (DH) sind in Gestaltung, Dachneigung und Baumaterial aufeinander abzustimmen.
- 4.13 Bei der Verwendung von Verkleidungen an Gebäuden sind grelle Farben unzulässig.
- 4.14 Holzhäuser sind erlaubt, jedoch nicht Holzblockhäuser aus Rundholzstämmen. Holzverkleidungen an der Fassade sind erlaubt.

## **§ 5 Einfriedungen und Nebenanlagen**

- 5.1 Einfriedungen sind bis max. 1,20m Höhe zulässig. Betonwände und gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und an der Ostgrenze der Parzellen 29, 33, 37, 41, 43, 47, 51, 55, 59 und 63 unzulässig. Sockel sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit max. 20 cm Höhe erlaubt. Die Einfriedungen (Zäune) sollen einen Durchlaß für Kleintiere (z.B. Igel) gewähren.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht auf den Flächen für die Ortsrandeingrünung.

## **§ 6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

- 6.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage ist ein mindestens 5,00 m tiefer Vorplatz zu errichten.
- 6.2 Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Emersacker zu gestalten. Je Wohneinheit sind danach mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei darf der Stellplatz vor der zur Wohneinheit gehörenden Garage nicht angerechnet werden.
- 6.3 Die Zufahrten vor Garagen sowie zusätzliche Stellplatzbereiche dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

## **§ 7 Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke im Bauabschnitt BA 1 sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über OK Straßenmitte unzulässig. Ausnahmen bilden einzelnstehende hochstämmige Bäume mit Astansätzen über 2,50 m.

## **§ 8 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

### 8.1 Befestigte Flächen

Öffentliche und private Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasser-durchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge).

### 8.2 Dachflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in allen Grundstücken über private Rückhaltezysternen zu fassen und mengendosiert über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Neben einem Brauchwasservolumen mit Dauerstau ist ein zusätzliches Rückhaltevolu-men mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen ist mit mindestens 2,0m<sup>3</sup> zuzüglich je 1m<sup>3</sup> je angefangener 100m<sup>2</sup> befestigter Dachfläche vorzuhalten.

Der Drosselabfluss der Zisternen ist mit max. 0,75 l/s zu begrenzen.

### 8.3 Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zur Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzu-sehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind bei Bedarf objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## **§ 9 Grünordnung**

Die Vorgaben der Grünordnung des Bebauungsplanes vom 13.09.2000 bleiben wie folgt vollständig erhalten:

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

#### Straßenbäume

- Als Straßenbäume sind Bäume aus nachstehender Liste zu verwenden.

In den Haupterschließungsstraßen mit begleitendem Fußweg sind großkronige Bäume I. Wuchsordnung zu pflanzen.

In den Nebenstraßen ohne Fußwege sind kleinkronige Bäume II. Wuchsordnung zu pflanzen.

#### Sicherung des Pflanzraumes

- Oberboden

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB zu sichern und zu schützen.

- Baumgräben und Bauminseln

Baumgräben an Straßen sind mind. 2,0 m breit und 1 m tief, Einzelgruben mind. 2,0 x 2,5 x 1 m anzulegen.

#### Öffentliche Grünflächen, intensiv

- Die intensiv genutzten Bereiche (Verkehrsbegleitgrün) können als häufig gemähter Gebrauchsrasen angelegt und unterhalten werden.
- Die Parkbuchten sind mit Fugenpflaster aus Beton zu befestigen.

#### Öffentliche Grünflächen, extensiv

- Die öffentlichen Grünflächen, die keiner Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) mit heimischen Strauchgruppen anzulegen. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd soll 2 - 4 x jährlich erfolgen.
- Bei der Anlage ist nur abgemagertes Material, kein Mutterboden aufzubringen.

#### Regenrückhaltung

- Östlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Bocksberg wurde bereits ein Regenrückhaltebecken im BA I für den gesamten Erschließungsbereich gebaut.
- Als weiterer Regenrückhalteraum und zur Ableitung von wild abfließendem Wasser aus den ostseitig liegenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist im BA II oberhalb der östlichen Grundstücksgrenze auf öffentlichem Grund eine ca. 2,5 m breite Entwässerungsmulde als Kaskade von ca. 40 bis 60 cm tiefen Mulden herzustellen.

## 9.2 Private Grünflächen

Die festgesetzten Flächen sind als Garten- oder Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### Pflanzgebote

Für Einzelgrundstücke werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

#### Hausbaum

Außerhalb der überbauten Grundstücksfläche ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm

Halbstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm

Heister, Höhe 350 - 400 cm

Obstbäume, Halbstamm

Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen und Nachpflanzungen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

#### Freiwachsende Hecke am Siedlungsrand

Die privaten Grünflächen im Übergang zum östlichen Siedlungsrand sind mit einem Streifen von 5 m Breite auf privatem Grund als freiwachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Die Lücken zwischen den Heckenabschnitten dürfen ein Drittel der Gesamtlänge nicht überschreiten. Für die freiwachsende Hecke sind die Gehölze der nachstehenden Liste zu verwenden. Die Verwendung von weiß-bunten, gelb-bunten und roten Varietäten ist am Siedlungsrand nicht gestattet.

#### Nadelgehölze

Die Pflanzung großkroniger Nadelgehölze ist nicht gestattet.



### Hecken

Wenn die Einfriedungen der privaten Grünflächen mit geschnittenen Hecken erfolgt, sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Buxus sempervirens*- Buchsbaum
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Cornus mas* - Kornellkirsche
- *Ligustrum vulgare*- Liguster

Die Höhe soll auf max. 180 cm begrenzt werden.

### Stellplätze

Alle befestigten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Als Beläge mit einer Einsaat aus Magerrasen sind z.B. Beton-Graspflaster, Rasenfugenpflaster, Rasenwaben geeignet. Alternativ können die befestigten Flächen oberflächlich in die Vegetationsflächen entwässert werden.

## 9.3 Artenauswahl für die Neupflanzung

Folgende standortheimische Arten werden empfohlen:

Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

Für großkronige Straßenbäume werden Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm vorgeschrieben.

- *Acer pseudoplatanus* - Feldahorn
- *Fraxinus excelsior* - Esche
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Tilia cordata* - Winterlinde
- *Quercus robur* - Stieleiche

Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen Sorten

Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

Für mittelkronige Straßenbäume werden Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm vorgeschrieben.

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Sorbus aria* - Echte Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus intermedia* - Schwedische Mehlbeere
- *Malus ssp.* - Zierapfel
- *Prunus ssp.* - Zierkirsche

Sträucher, Feldgehölze

Pflanzungen von Strauchgruppen an den östlichen Grundstücksgrenzen

Standortheimische Arten

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Cornus mas* - Kornellkirsche
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

- |                      |   |                   |
|----------------------|---|-------------------|
| - Cornus alba        | - | weißer Hartriegel |
| - Prunus spinosa     | - | Schlehdorn        |
| - Viburnum opulus    | - | Schneeball        |
| - Viburnum lantana   | - | Schneeball        |
| - Crataegus monogyna | - | Weißdorn          |
- Fremdländische, dorftypische, Arten:
- |                           |   |                         |
|---------------------------|---|-------------------------|
| - Syringa vulgaris        | - | Flieder                 |
| - Philadelphus coronarius | - | Bauernjasmin, ungefüllt |

## § 10 Emissionen / Immissionen

Die Vorgaben zu Emissionen Immissionen des Bebauungsplanes vom 13.09.2000 bleiben vollständig erhalten.

### 10.1 Emissionen und Immissionen aus Landwirtschaft

An das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen können Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub und Lärm insbesondere im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen und auf das Baugebiet einwirken. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden. Das ordnungsgemäße Ausbringen von Gülle, Jauche und Stallmist auf diesen Flächen ist gestattet. Die hiervon ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen sind zu dulden.

### 10.2 Betrieb von Wärmepumpen

Der Betrieb von Wärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Wärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit störend wirken kann. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Wärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil\\_3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil_3_luftwaermepumpen.pdf)) enthalten.

Wärmepumpen dürfen zu den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden den Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung des Pegels sind zusätzliche Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Wärmepumpen sind nur innerhalb der Baugrenzen für überbaubare Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Bauteile von Wärmepumpen sind in die Gebäude zu integrieren.

Wärmepumpen im Außenbereich sind nur abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen zu benachbarten Wohngebäude zu errichten.

Wärmepumpen in Freiaufstellung sind einzuhausen.

## **§ 11 Versorgungsleitungen**

Die Erdverkabelung der Elektrohausanschlüsse und Telefonleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

## **§ 12 Abwasseranlagen / Versickerungen**

Der Anschluß von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert! Das Schmutzwasser wird über Hausanschlußschächte je Grundstück der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Ein Anschluß von Drainagen, befestigten Außenflächen (z.B. Dachfläche, Stellplätze, außenliegende Kellerabgänge) etc. an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Zur schadlosen Abführung von Hangschichtwasser bzw. Stauwasser wird je Grundstück ein Drainageanschluß vorgehalten an den Drainageleitungen bei Bedarf angeschlossen werden können. Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird über die geplanten Regenwasserkanäle abgeleitet wobei in allen Grundstücken private Regenrückhaltezysternen lt. Punkt 8.2 anzuordnen sind. Der Anschluss erfolgt hierbei über Inspektionsanschlussrohre im Grundstück die im Rahmen der Baugebieterschließung durch die Gemeinde Emersacker erstellt werden.

Um erhöhte Abflußmengen in vorhandene Vorfluter zu vermeiden, werden im Bereich des Baugebietes zusätzliche „Regenwasserrückhaltebecken“ vorgesehen.

Befestigte Grundstücksflächen sowie öffentliche Stellplätze im Verkehrsraum sind mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

## **§ 14 Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Emersacker, den

.....  
Müller, 1. Bürgermeister

Datum des Entwurfes der 2. Änderung 19.12.2018 / 13.03.2019