

# Aktenvermerk



**Von:** Kirstin Theiß  
**An:** Gemeindevertretung  
**Datum:** 10.12.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Burkhardsfelden  
Bebauungsplan „Die Beune / Sandweg“, Städtebaulicher Vertrag;  
hier: Erläuterung zum vorgelegten Lageplan - Straßenplan**

Nachdem in der Sitzung des Bauausschusses am 04. Dezember 2024 angemerkt wurde, dass es Diskrepanzen zwischen dem Lageplan „Straßenbau“ und der Baubeschreibung gibt, wurde diese Fragestellung mit dem Investor und der Straßenverkehrsbehörde besprochen.

Von Seiten des Investors wurde mitgeteilt, dass der im Lageplan dargestellte Pflasterbereich farblich an den Fahrbahnbereich angepasst ist. Der Asphalt des Fahrbahnbereiches wird hierzu mit einem Quarzit-Gemisch aufgehellt, das Pflaster entsprechend abgedunkelt (die unterschiedliche farbliche Darstellung im Lageplan dient lediglich der Verdeutlichung der unterschiedlichen Materialien und stellt nicht die künftige Farbgestaltung dar).

Eine entsprechende Erläuterung wurde als zweiter Absatz unter dem Punkt „Straßenbau“ in die Baubeschreibung aufgenommen. Der Pflasterbereich ist vorgesehen, um hier den darunter liegenden Leitungsbereich (unter anderem Strom und Telekommunikation) zugänglich zu erhalten. Somit sollen bei eventuell später zu verlegenden Hausanschlüssen größere Aufbrüche vermieden werden.

Durch die farbliche Angleichung der unterschiedlichen Bereiche entsprechen die Planstraßen somit auch nach Aussagen der Straßenverkehrsbehörde dem Charakter einer Verkehrsmischfläche. Im ersten Absatz der Baubeschreibung wurde hierzu auch noch eine textliche Anpassung vorgenommen, sodass jetzt eine „Verkehrsmischfläche mit einseitigem Pflasterstreifen“ geplant ist.

Durch diese Darstellung können künftig auch noch weitere Parkflächen generiert werden. Nach Auffassung der Straßenverkehrsbehörde sollten diese jedoch erst nach dem Straßenendausbau und der Bebauung der Grundstücke dargestellt werden, da sich durch die Baumaßnahmen erfahrungsgemäß immer noch Änderungen ergeben können.

Weiterhin wurde in der Sitzung des Bauausschusses angeregt, in § 13.3 zusätzlich zur Rohbaufertigstellungsanzeige noch eine weitere Frist zur Vorlage der Fertigstellungsanzeige aufzunehmen.

Da zwei Fristen nach Ansicht der Verwaltung nicht zielführend sind, wird folgende Formulierung für diesen Absatz vorgeschlagen:

# Aktenvermerk



„Um Spekulationen zu vermeiden, wird der Vorhabenträger in den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung aufnehmen, wonach der Erwerber verpflichtet ist, das Vertragsobjekt binnen einer Frist von **fünf** Jahren mit einem Wohnhaus zu bebauen. Als Nachweis für die Erfüllung dieser Verpflichtung gilt die **Fertigstellungsanzeige** der Bauherren bei der Gemeinde. Für den Fall der Zuwiderhandlung wird der Gemeinde ein Ankaufsrecht eingeräumt, welches mit einer Vormerkung zu sichern ist.“

Die Gemeindevertretung wird gebeten, dem vorgelegten Entwurf des Städtebaulichen Vertrages unter Berücksichtigung dieser Erläuterungen und Änderungen zuzustimmen.

Für die Richtigkeit:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "TH".

Theiß

## **Baubeschreibung für das Baugebiet „Die Beune / Sandweg“ innerhalb der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Burkhardsfelden**

### Planung:

Entwurfs- und Ausführungsplanung für den Schmutz- und Regenwasserkanal einschließlich Regenrückhaltung nebst Hausanschlüssen, Wasserleitung zur Trinkwasserversorgung nebst Hausanschlüssen sowie Straßenbau gem. den zurzeit gültigen technischen Vorschriften und in Abstimmung mit der Gemeinde Reiskirchen.

Mit der Ausführungsplanung sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen / Einleiterlaubnisse herbeizuführen.

### Kanalbau

Herstellung des Schmutzkanals gem. Plan aus PVC-U, PP oder zementfreies Betonrohrsystem. Regenwasserkanal gem. Plan aus PVC-U, PP oder Stahlbeton.

Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser aus Kanalrohren DN150 PP SN 10 KG 2000 oder gleichwertig bis 1 m auf das Grundstück vorverlegt.

Markierung der Rohrleitungsenden:

Blau für Regenwasser

Rot/Braun für Schmutzwasser

Die Bauherren werden über die Vorgaben bezüglich des Schutzes vor Rückstau (Rückstauklappe) aus dem öffentlichen Kanal, vor Kauf durch den Investor informiert.

Kontrollschächte gem. DIN V4034-1, Schachtsystem „Capitan“ Fabrikat Finger oder gleichwertig, Steigbügel als Laufgang, Schachtabdeckung Klasse D 400 GGG „einwalzbar“ Fabrikat „ACO Multitop“ oder gleichwertig. Anschluss des Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Ortskanal.

Bestandsaufnahme der Hauptleitung und der Hausanschlüsse digital im Datenformat nach Absprache mit der Gemeinde.

Ausführungsgrundlage ist die DIN 1610 DWA-A 139

### Regenwasserrückhaltung

Geplant ist ein unterirdischer Regenwasserspeicher aus Kunststoffelementen mit ca. 220 m<sup>3</sup> (ohne Abzüge für grundstücksinterne Retentionszisternen), einem Auslassbauwerk mit Notüberlauf und einer Drossel entsprechen der noch zu erteilenden Einleitenehmigung. Beim einem ggf. erforderlichen Einbau eines Rigolensystems zur Rückhaltung des Regenwassers ist dies mit einem Spülgerinne zu versehen. Ebenso sind Schächte für die Zugänglichkeit im Spülvorgang vorzusehen. Fabrikat „Rehau Rausiko“ oder gleichwertig.

Die Ableitung der Drosselwassermengen und der Notentlastung aus dem Speicher zum Einleitepunkt K135 erfolgt über Stahlbetonrohre.

Alle Angaben nach Vorabzug. Bindend werden sämtliche Technischen Daten anhand der noch zu erbringenden Einleitenehmigung.

### Wasserleitung

Herstellung der Trinkwasserleitung mittels Druckrohren aus PE SDR 11. Durchmesser nach Vorgaben aus der Planung. Einbau von Unterflurhydranten nach DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Löschwasserversorgung. Armaturen Fabrikat Hawle.

Einbindung der Trinkwasserleitung an Schieberkreuz Bergstraße und K153 soweit erforderlich.

Leitungsführung nach Plan. Schieberkreuze und Hydrantenstandorte nach Plan.

Von der Gemeinde Reiskirchen ist der Neubau einer Druckerhöhungsanlage vorgesehen, um die Löschwasserversorgung in Burkhardtsfelden zu gewährleisten.

Verlegung der HA-Leitung aus PE DN 32 bis 1,00 m auf das Grundstück, Ventilanborhschieber zum nachträglichen anbohren der Wasserhauptleitung, verschweißt auf das Hauptrohr PE mit Gestänge und Schieberkappe, einwalzbar.

Druckprüfung, Hygieneanalyse vor Einbindung in das bestehende Netz. Ausführung der Trinkwasserversorgung gem. den DVGW-Richtlinien. Bestandsaufnahme der Hauptleitung digital im Datenformat nach Absprache mit den Gemeindewerken. Ausschilderung der Schieber und Hydranten nach Vorgaben der Gemeinde.

### Straßenbau

Geplant ist eine Mischfläche mit einseitigem Pflasterstreifen und Multifunktionsflächen. Die Breite des Pflasterstreifens beträgt bis zu 1,80 m, Oberbau 10 cm Betonsteinpflaster auf Bettungsschicht.

Herstellung der Straßenflächen in Anlehnung RStO 12, Tafel 1, Zeile 3, Belastungsklasse 1,0. Aufbau: 4 cm Asphaltdeckschicht, 4 cm Asphaltbinderschicht, 10 cm Asphalttragschicht, 15 cm Schottertragschicht, 22 cm Frostschutzschicht, Gesamtaufbau 55 cm. Frostschutzmaterial aus zertifiziertem güteüberwachtem Frostschutzmaterial 0/45 – 0/56, Herstellung Erdplanum mit einem Tragfähigkeitsmoment von mind.  $EV\ 2 > 45\ MN/m^2$ ,  $EV2/EV1 < 2,5$ . Die Verwendung von güteüberwachtem RC-Material in den Bereichen Binderschicht, Tragschicht und Frostschutzschicht ist zulässig.

Während der Bauphase wird eine 10 cm Asphalttragschicht als Baustraße eingebaut. Abschließend werden Binder- und Deckschicht eingebaut. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt in zwei Phasen, der Vorausbauphase und der Endausbauphase. Die Endausbauphase erfolgt gemäß Baufortschritt und in Abstimmung zu einem späteren Zeitpunkt.

Beidseitige Einfassung der Straßenfläche an den Grundstücksgrenzen mit Tiefbordstein 8/25/100 bis 8/40/100, grau. Herstellung einer Muldenrinne (Fabrikat BWE- Gossenrinne) oder gleichwertig gem. Straßenplanung, Straßenentwässerung mittels Straßenabläufen, Anschluss an den Regenwasserkanal mittels PP KG 2000 SN 10 oder gleichwertig.

Herstellung von Lampenfundamenten aus senkrecht aufgestellten PVC-Rohren, Durchmesser 300 mm, Länge mind. 1,00 m, Fabrikat Furowell oder gleichwertig. im Abstand von maximal 30 m.

Ausführung Mast 6,00m, Lampenkopf Sitec Aufsatzleuchte Streetlight 11 Ausführung Micro 3700lm 26Watt.

Anschluss der Erschließungsstraße an der Bergstraße und Kreisstraße 153. Im Baustraßenzustand wird die Asphalttragschicht gem. Straßenplanung hergestellt. Die Ausführung erfolgt nach den zurzeit gültigen technischen Vorschriften.

Die Wegeverbindung Regenwasserkanal Flurstück 244 ist dem naturnahen Zustand wiederherzustellen, Schachtdeckel sind mittels Asphalttragdeckschicht AC16TD ca. 1,50 x 1,50 m einzufassen.

#### bauvorbereitende und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorlaufend auszuführen:

- Vorbereitung einer Magerrasenfläche und Plaggenübertragung auf Kosten des Investors. Pflege nach Endausbau durch die Gemeinde Reiskirchen.
- Monitoring gemäß Bebauungsplan Biotopschutzrechtliche geschützte und betroffene Flächen. Das letzte Monitoring erfolgt zum Endausbau.

Reiskirchen, 04.09.2024

