

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet Poign „Kirchenmoos II“

Festsetzungen, Hinweise (Teile B und C)



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Pentling, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den

Stempel/Unterschrift

Fassung: 12.01.2017

1. SATZUNG

Die Gemeinde erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548), der PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatschG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der derzeit gültigen Fassung folgenden

Verbindlichen Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet (WA) Poign “Kirchenmoos II“

als Satzung.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA Poign „Kirchenmoos II“ wird aufgestellt.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen
- Teil D: Begründung und Umweltbericht
- Teil E: Ausgleichsflächenplan

in der Fassung vom: 12.01.2017 des Landschaftsarchitekten Bartsch, Sinzing.

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gilt die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000. Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 47 t, 47/11 t, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, 48 t, 48/1 t, 49 t, 49/6 und 49/7 der Gemarkung Poign und die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 419 t der Gemarkung Pentling. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließungsanlagen sind außerdem Bestandteil der Festsetzungen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, gegliedert in zwei Teilflächen,
- öffentliche Verkehrsflächen und
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die genaue Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

- 2.1.1 Im WA sind zulässig:**
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe sind zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19/20 Bau NVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig.

Ferner werden für Einzelhäuser gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB maximal **2 Wohnungen** je Wohngebäude und für Doppelhäuser 1 Wohnung je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.2 Zahl der zulässigen Geschosse

Geschoßflächenzahl

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden im allgemeinen Wohngebiet die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

Vollgeschosse

Je Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für Nebengebäude wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss:

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2009:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

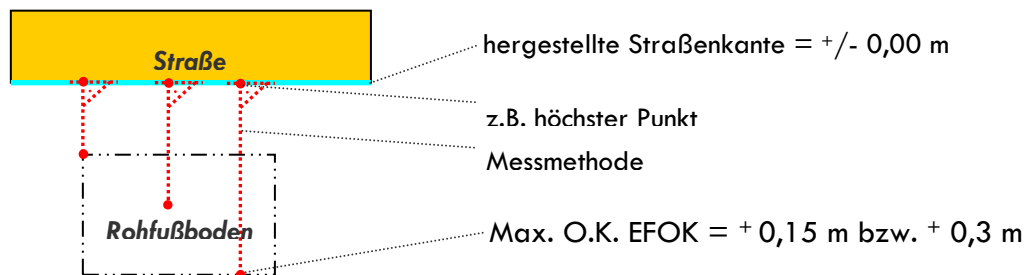
2.3 Höhenlage (§9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Höhenlage der Hauptgebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK_(max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen 3, 7 – 10 und 15 maximal **0,3 m** über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK_(max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen 1, 2, 4 – 6 und 11-14 maximal **0,15 m** über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).



2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 Bay-BO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) im WA getroffen:

Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

- Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigungen von 20° bis 28°:

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **6,75 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und eine maximal zuläs-

sige Firsthöhe (FH_(max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut, mit **8,90 m** festgesetzt.

- Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigungen von 38° bis 44°:

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **4,30 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_(max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut, mit **8,90 m** festgesetzt.

Hauptgebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Höhenlage, First- und Wandhöhe, Dachform, -eindeckung, -neigung und -gestaltung an ein bereits an der Grenze errichtetes Hauptgebäude anpassen.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen ist.

2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Für das WA1 wird eine geschlossene Bauweise, für das WA2 eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA1 sind ausschließlich Doppelhäuser, im WA2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

2.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 15 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m als Holzlegern oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen etc.).

2.8 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Fußweg festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

2.9.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung zum Hauptbaukörper, jedoch nur mit den in der Planzeichnung (Teil^oA) zulässigen Dachformen, ausgeführt werden.

In der inneren Hälfte der Hauptbaukörper sind abweichende Dachformen zur Belichtung oder zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die innere Hälfte der Hauptbaukörper wird wie folgt definiert: es muss ein Mindestabstand von 2 m zu den Ortsgängen eingehalten werden.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur nicht engobierte Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Blecheindeckungen sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

2.9.2 Dachaufbauten und Querbauten

Im Geltungsbereich sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer maximalen additiven Gesamtbreite von 1/3 der Hauptgebüdelänge je Dachseite ab einer Dachneigung von 38° zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

2.9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Blinklichtreklamen sind im WA unzulässig.

2.9.4 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Es sind pro Wohneinheit bzw. Nutzungseinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.9.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen straßenseitig und in den Einmündungsbereichen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Bereichen dürfen Zäune eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem Gelände nicht überschreiten.

2.9.6 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S. der BayBO) zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

2.10 Grünordnerische Festsetzungen

2.10.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 400 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

2.10.2 Pflanzbindungen Strauchpflanzung

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten westlichen Randflächen entlang des Geltungsbereiches unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens einreihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 anzulegen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,8 - 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,0 - 1,2 m. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2.11 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstamm-bäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavalleyi</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.11.1 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

2.11.2 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a (2) BauGB der notwendige Ausgleich auf einer Fläche der Gemeinde, dem Flurstück Nr. 419 (TF), Gemarkung Pentling, in einem Umfang von 3.987 m² erbracht und verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan (Teil E) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen. Bei einer Kellerentwässerung sollten, soweit keine Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes bzw. die hydrogeologischen Verhältnisse sind im Vorfeld zu prüfen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss. Hierfür ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Tech-

nischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

An den Übergabestellen von den privaten Abwasserkanälen (Schmutz- und ggf. Niederschlagswasser) zu den öffentlichen Abwasserkanälen oder an den Grundstücksgrenzen wird je ein Kontrollschacht empfohlen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind dem Landratsamt Regensburg (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAwS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können. Entsprechende Formulare können kostenfrei auf www.landkreis-regensburg.de bezogen werden.

Müllentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet gewährleistet. Sie verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachrichtlich dargestellten Parzellen 2, 7 und 8 von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, da sie sich am Ende einer offenen Stichstraße ohne Wendemöglichkeit befinden. Die Eigentümer dieser Parzellen werden darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter an den nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stellen (im Randbereich der Ringstraße) bereitzustellen.

Wassersensible Bereiche

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 7 bis 10 liegen zum Teil in einem wassersensiblen Bereich. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Diese Gebiete sind durch den natürlichen Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen oder den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden (wie wahrscheinlich Überschwemmungen

sind) und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich ein erster Hinweis auf mögliche Überschwemmungsgefahren sein und dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen.

Wassersensible Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche im IÜG ist nur bis zu einem Maßstab von 1:5000 möglich¹.

Von den Bauwerbern sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor eintretendem Wasser zu treffen (siehe Punkt Hangwasser/Starkniederschläge/Schichtwasser/Grundwasser).

Anlagen im nachrichtlich dargestellten 60 m-Bereich des Wolkeringer Mühlbachs (Gewässer III. Ordnung) unterliegen gemäß der Verordnung der Regierung der Oberpfalz vom 11.04.1990 der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayer. Wassergesetz. Hiervon sind die Randbereiche der nachrichtlich dargestellten Parzellen 7 und 10 betroffen. Die Bebauung und Gestaltung dieser Grundstücke unterliegen einer wasserrechtlichen und –wirtschaftlichen Prüfung.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

Darüber hinaus weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

¹ vgl. Bayer. Landesamt für Umwelt: IÜG - Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff: 25.07.2016

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Mit folgenden durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Beeinträchtigungen ist im Umfeld zeitweilig zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Autobahn A 93

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Eine Überprüfung der bestehenden Lärmemissionen der A 03 ergab, dass keine schalltechnischen Maßnahmen und Festsetzungen im Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen notwendig sind.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Gemäß der Online-Sachdatenbank des BayernAtlasPlus befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilte während des Verfahrens mit, dass aufgrund der sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindenden Bodendenkmäler sowie der siedlungsgünstigen Topografie des Plangebietes am Rand der Talsenke des Wolkeringer Mühlbachs auch innerhalb des Baugebietes weitere Bodendenkmäler vermutet werden.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren gem. Art 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde

zu beantragen ist. Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch untersucht werden, um für den einzelnen Bauwerber die Kosten zu reduzieren.

Die Gemeinde holte sich in der Folge frühzeitig die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Durchführung dieser Maßnahme beim zuständigen Landratsamt ein. Parallel dazu erfolgte die Abstimmung der Vorgehensweise mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Ziel ist der Abschluss der denkmalrechtlichen Sondage vor der Erschließung des Baugebietes.

Ehemaliger Bergbau

Während des Bauleitplanverfahrens teilte das Bergamt Nordbayern bei der Regierung von Oberfranken mit, dass im Bereich des Baugebietes früher ein Bergbaurecht für ein Braunkohle-Grubenfeld verliehen wurde. Dabei handelt es sich um Bergwerkseigentum, das dem Rechtsinhaber das nichtbefristete ausschließliche Gewinnungsrecht einräumt. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Stadt Regensburg. Diese wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und äußerte zum Planungsvorhaben keine Bedenken. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass in der Nähe des Baugebietes alter Bergbau vermutet wird. Es liegen jedoch keine Unterlagen vor, die auf einen Bergbau im Bereich des Baugebietes schließen lassen. Es sollte jedoch bei einer Baugrunduntersuchung bzw. beim Erdaushub für Gebäude, Gräben usw. auf Anzeichen ehemaligen Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz) geachtet werden, um dies bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Stand vom Februar 2010 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Die genannten Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.