

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der steinernen Bank“

Verfahren nach § 13a BauGB



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Pentling, den

.....
Stempel/Unterschrift

Vorhabenträger:



Bayern Wohnen Hausbau GmbH Tel: 08061-93 98 78 -0
Bavariaflimplatz 7 Fax: 08061-93 98 78 -9
82031 Grünwald www.bayern-wohnen.de

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 vom 06.10.2017

redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 17.05.2018

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB

im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

1. Anlagen für Verwaltungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit einer Grundfläche von max. 100 m².

1.1.3

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (nicht zulässig).

1.1.4

Gemäß §§ 12 Abs. 3a und § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.5

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

1.1.6

Gemäß § 13a Satz 1 BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) unbeschadet des § 10 BauGB in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO, die im Geltungsbereich im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise nach Ziff. 1.1.2 der Festsetzungen zulässig sind.

1.2 Flächen mit besonderem Nutzungszweck: Parkhaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

In der in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck: „Parkhaus“ sind ausschließlich private Parkhäuser mit Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

1.3.1 Zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 3.700 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 2.800 m² überschritten werden.

Die höchstzulässige, gesamte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet beträgt 6.500 m².

1.3.2

Flächen für Tiefbauwerke (Tiefgaragen mit Kellerräumen) sind im allgemeinen Wohngebiet nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Das Tiefbauwerk (Tiefgaragen mit Kellerräumen) ist bei der Ermittlung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen, sofern dieses in den nicht durch bauliche Anlagen überbauten Bereichen eine Substratschichtüberdeckung von mind. 0,40 m mit Begrünung aufweist.

1.3.3 Zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus (§ 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. bis 4 Satz 1 Ziff. 1. und 3. BauNVO aller baulichen Anlagen und der Zufahrten des privaten Parkhauses beträgt als Summenmaß 900 m².

1.3.4 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Vorhaben -und Erschließungsplan in Meter über Normalnull (m über NN) festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe (oberer Abschluss der Attika bzw. obere Schnittlinie gegenläufiger Dachoberflächen) wird gemessen an der höchsten Oberkante der Dachhaut.

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

1.3.5 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika) in der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus beträgt max. 453,76 m ü.NN., die minimal zulässige Höhe beträgt 453,67 m ü. NN.

1.4 Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

Im Bebauungsplan (Teil A1) sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen Terrassen die festgesetzte Baugrenze überschreiten. Bei Inanspruchnahme dieser Möglichkeit, dürfen Terrassen jedoch eine maximale Ge-

samtiefe von 6 m ab hergestellter Außenseite der Außenwand des Hauptgebäudes aufweisen.

Im Bebauungsplan (Teil A1) festgesetzte Baulinie: Entlang der durch die Planzeichnung festgesetzten Baulinie muss gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO gebaut werden.

§ 23 Abs. 5 BauNVO gilt im allgemeinen Wohngebiet wie auch für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“.

1.5 Bauweise, Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.5.1

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es ist an die seitlichen und die hintere Grundstücksgrenze gemäß festgesetzter Baulinie anzubauen.

1.5.2

Die im Bebauungsplan innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzte Lärmschutzwand in der Teilfläche B ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO an die westliche und südliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Eine ersatzweise Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ und dem allgemeinen Wohngebiet ist nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO an der Grundstücksgrenze zwischen den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäuden anzubauen, sofern das private Parkhaushaus nicht mehr besteht.

1.5.3

Das vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,5 H, mindestens jedoch 3m.

1.5.4 abweichende Bauweise

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist an die seitlichen Grundstücksgrenze zur Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus“ gemäß festgesetzter Baulinie nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO anzubauen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien im allgemeinen Wohngebiet an der Nordfassade des Haus D2 und an der Südfassade des Hauses E gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine abweichende Bauweise ohne bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen nach Festsetzung Ziffer 1.5.3 gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Die Südfassade des Hauses E gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Brandwand ohne Öffnungen auszubilden.

Die im Bebauungsplan innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzte Lärmschutzwand in der Teilfläche A wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ohne bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gegenüber Gebäuden nach Festsetzungsziffer 1.5.3 gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Auf die Festsetzung unter Ziff. 1.10.7 wird verwiesen.

1.6 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes zulässig.

Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder zur Kraft-Wärme-Koppelung sind auch zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

1.8 Private gliedernde Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Lage der gliedernden Grünfläche ist der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke bis zu einer Grundfläche von 30 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

1.9 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB

Die Anlage einer Tiefgarage (TG) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung Teil A1) nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen und Carports ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung Teil A1) nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Oberirdische Garagen sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulässig.

1.10 Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, um in den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eine Laubengang-Erschließung an der Ostfassade des Gebäudes E sowie Schallschutzfassaden und Schallschutzwände als hinterlüftete Lärmschutzverglasungen mit z. T. Vorblendung mit Holzlamellen sowie Schallschutzwände zwischen den Gebäuden und an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

1.10.1

Zum Schutz vor **Verkehrslärm** aus östlicher Richtung sind in folgenden Fassadenbereichen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig:

- Nordwest- und Nordfassade der Gebäude C, D1 und D2
- Ostfassade des Gebäudes D2

Die Ausführung von nicht offenbaren oder nur zu Reinigungszwecken offenbaren Fenstern an den o. a. Fassaden ist zulässig.

1.10.2

Zum Schutz vor **Gewerbelärm** aus südlicher Richtung sind in folgenden Fassadenbereichen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan keine lüftungstechnischen notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig:

- Südfassade des Gebäudes A

1.10.3

Zum Schutz vor **Sportanlagenlärm** aus westlicher Richtung sind in folgenden Fassadenbereichen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig:

- Westfassade der Gebäude A und B, 1. und 2. OG

Voraussetzung für die Zulässigkeit von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen an der Westfassade der Gebäude A und B im Erdgeschoss ist die Errichtung der Carports mit Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Abweichend davon können an der Westfassade der Gebäude A und B lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im 1. und 2. OG angeordnet werden, wenn diese hinter einer schalldämmenden Balkonverglasung angeordnet werden, durch die gewährleistet sein muss, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

1.10.4

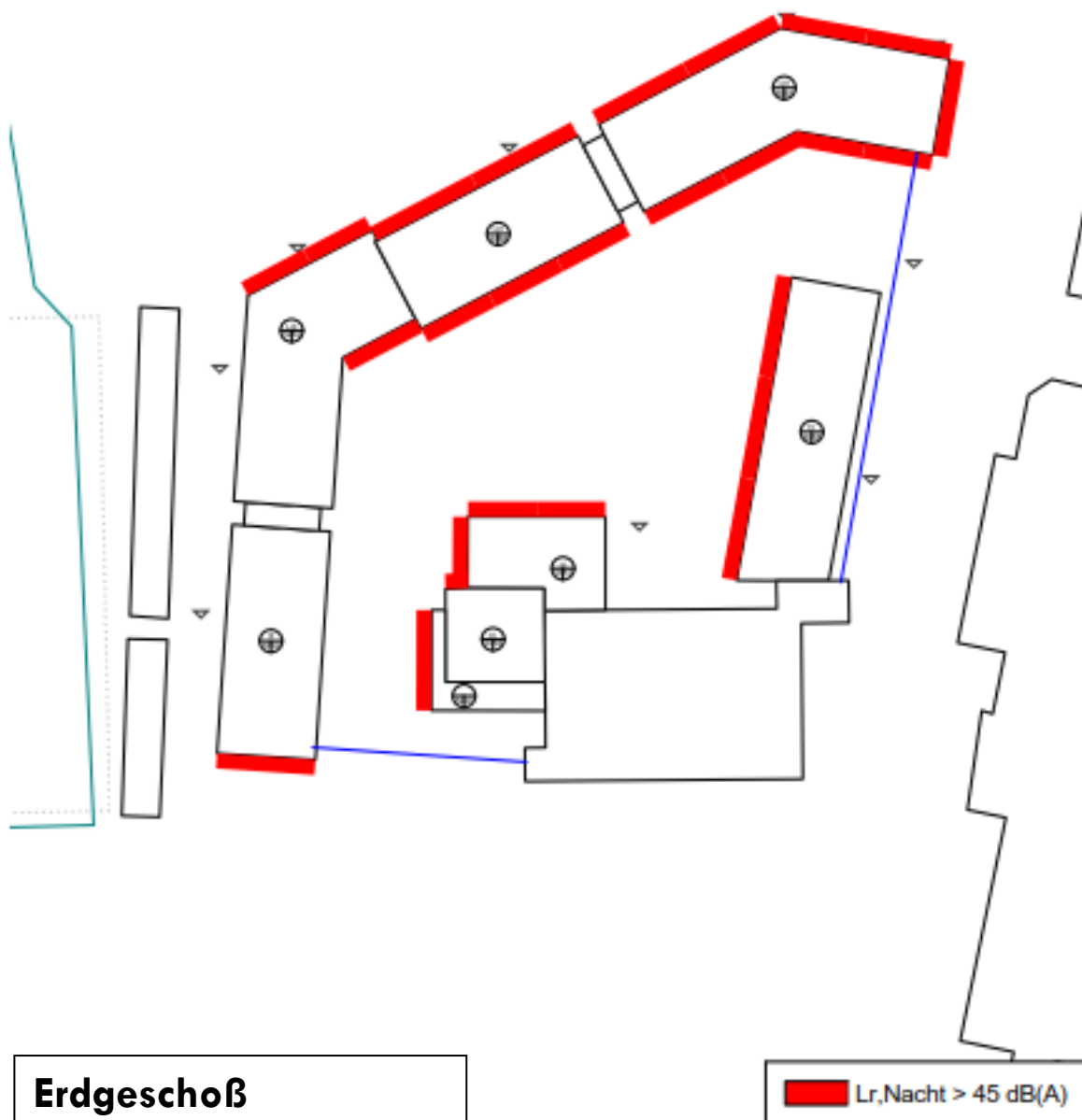
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, vorzusehen. **Notwendige Lüftungseinrichtungen** sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.

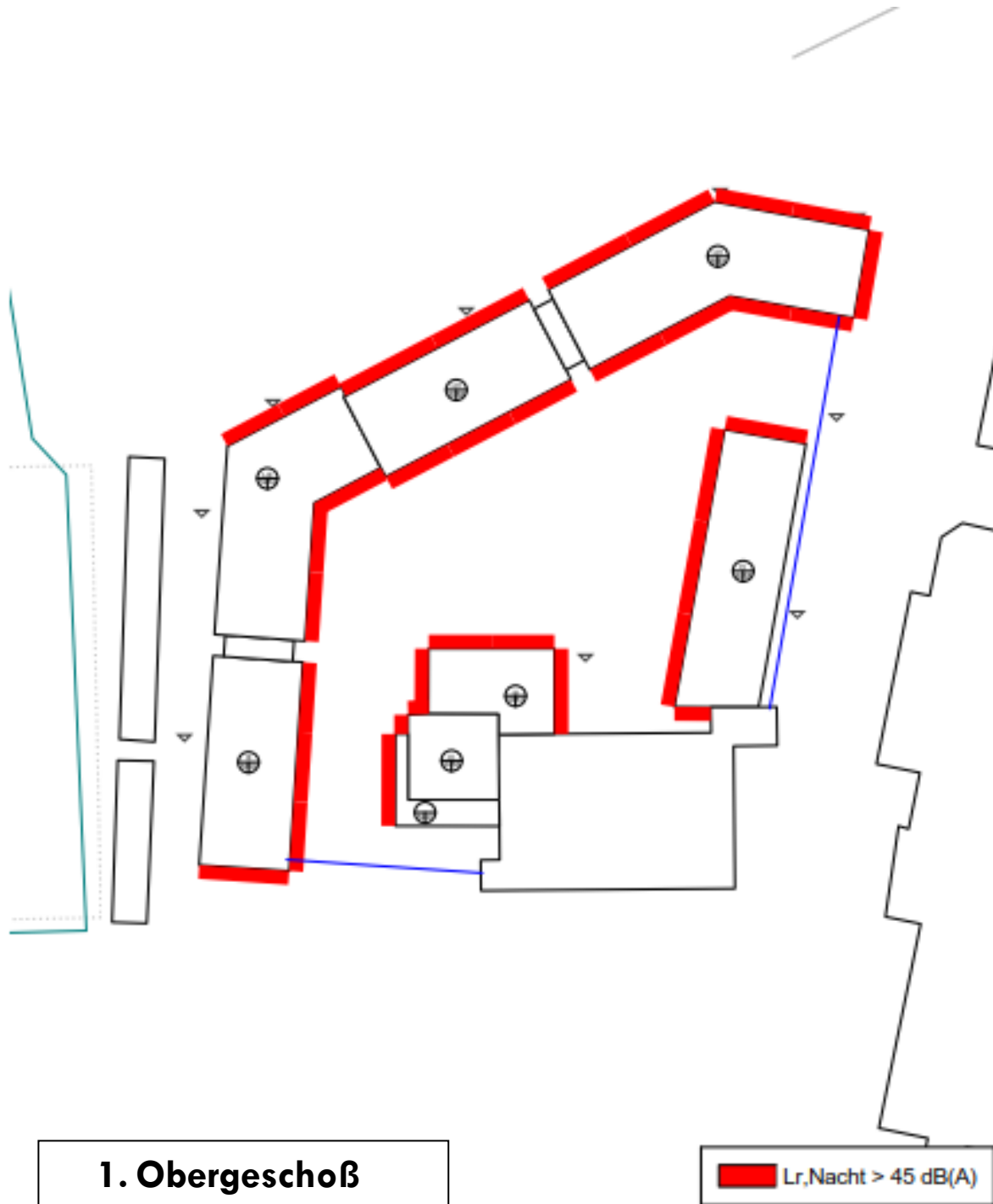
1.10.5

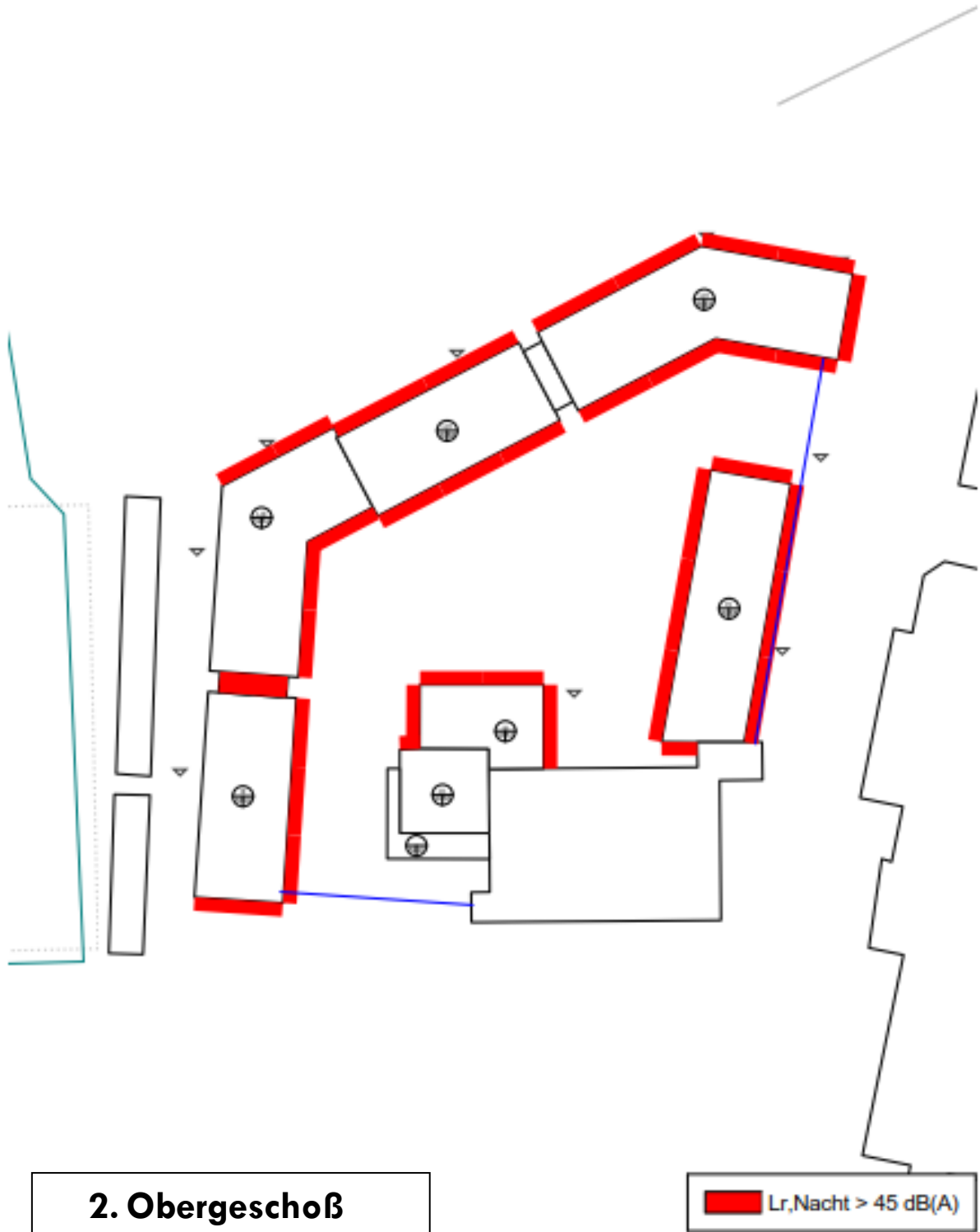
In Bereichen, in denen (gem. roter Kennzeichnung der nachfolgenden Lagepläne (EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG)) Verkehrslärmpegel von > 45 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, durch die eine fensterunabhängige Lüftung möglich ist.

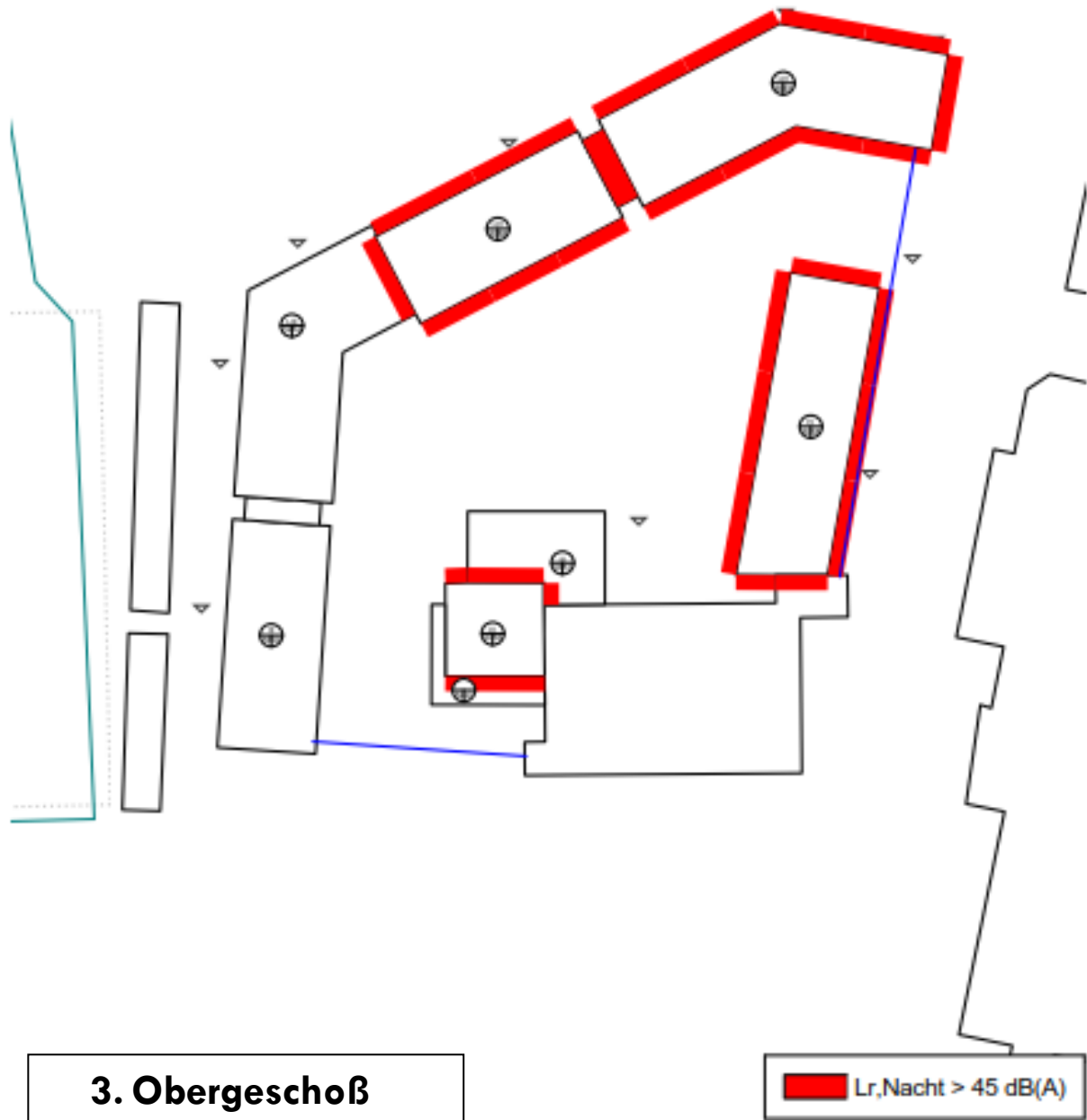
Lagepläne zum Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen:

(rot: Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A), Grundlage: Gebäude nach Vorhaben- und Erschließungsplan)





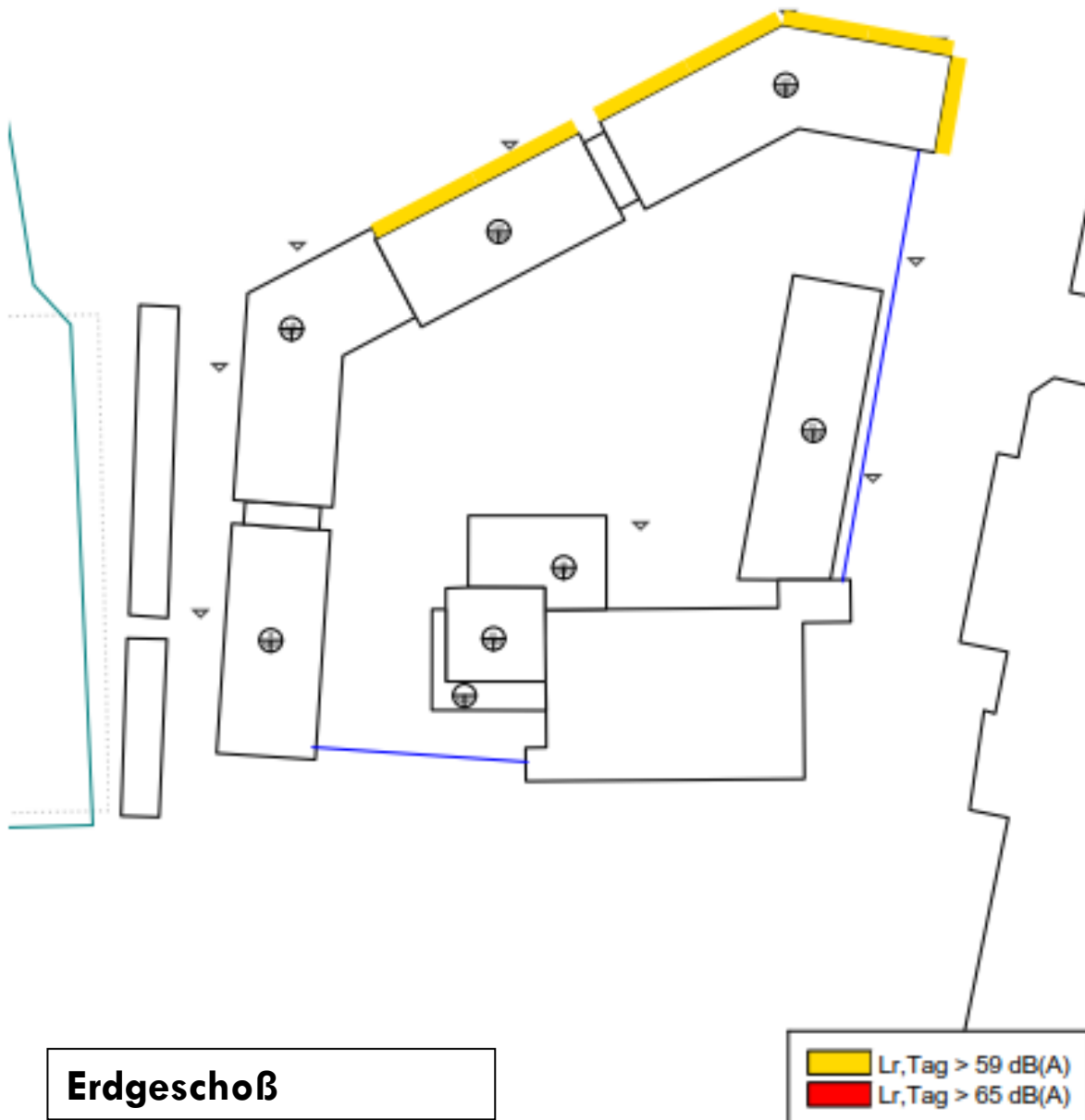


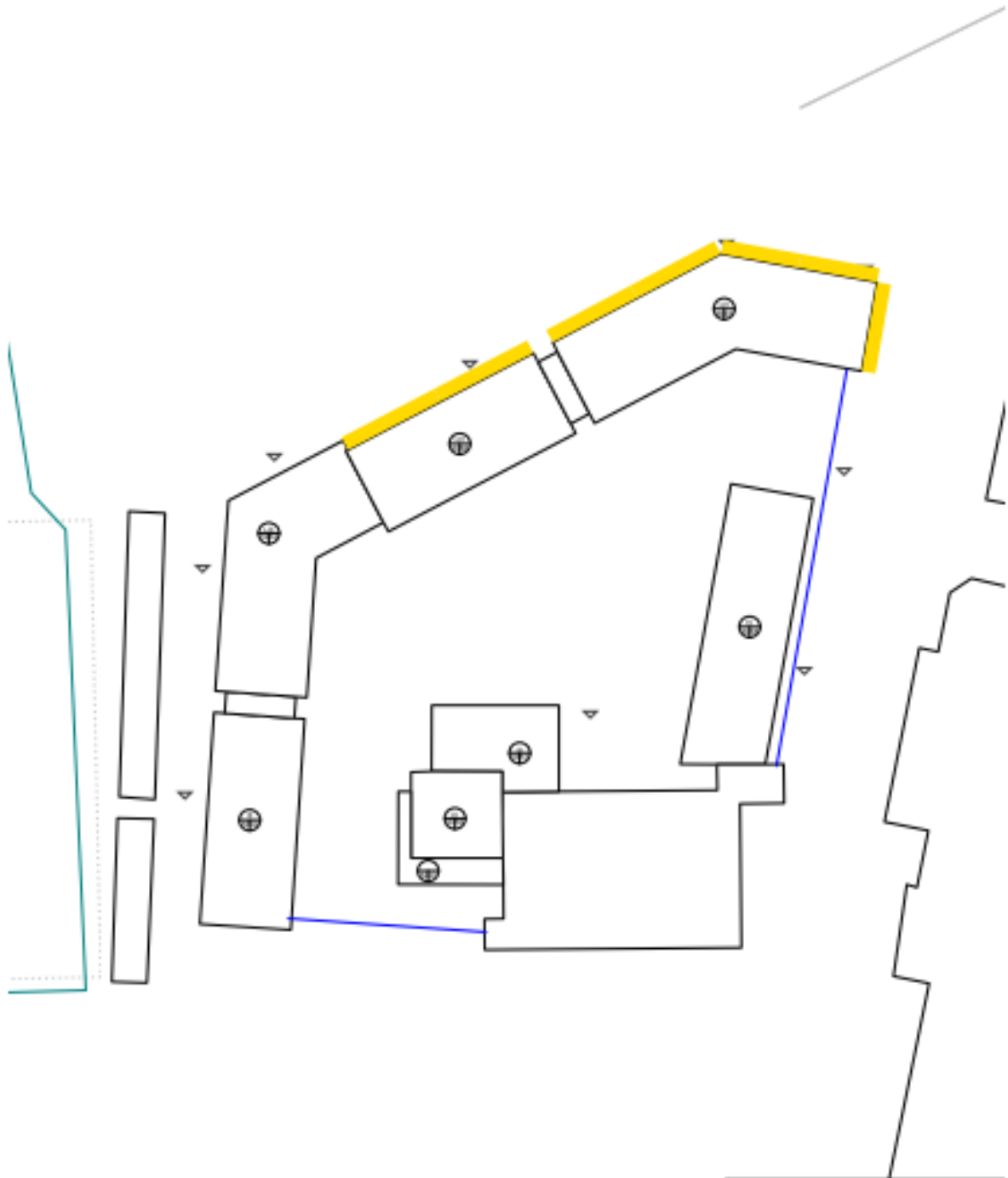


1.10.6



Außenwohnbereiche sind in den gem. gelber Kennzeichnung der nachfolgenden Lagepläne (EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG) gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch **Verkehrslärm** von > 59 dB(A) nicht zulässig.

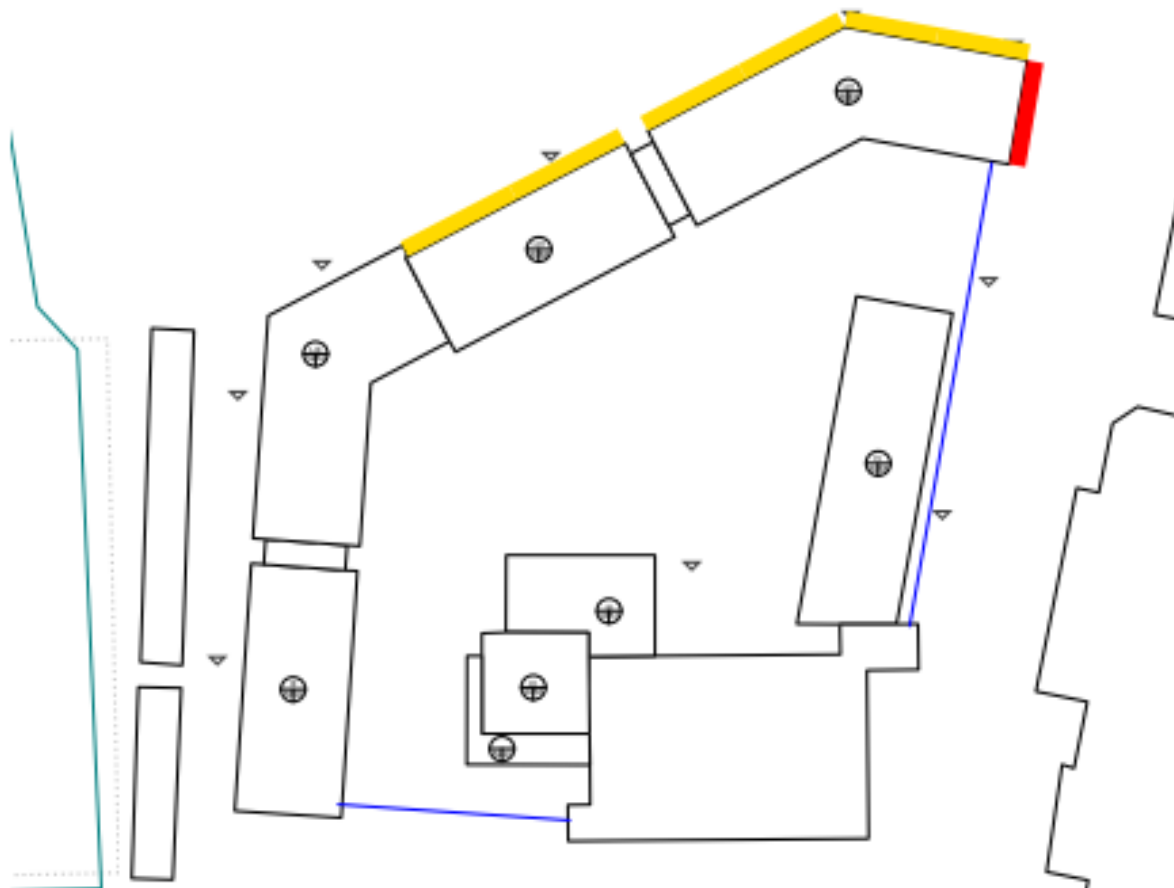
Abweichend davon sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Außenwohnbereiche in den gem. gelber Kennzeichnung der nachfolgenden Lagepläne (EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG)) gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von > 59 dB(A) und ≤ 65 dB(A) tagsüber nur zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z.B. Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,00 über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird. In den rot gekennzeichneten Bereichen von > 65 dB(A) sind Außenwohnbereiche generell unzulässig.







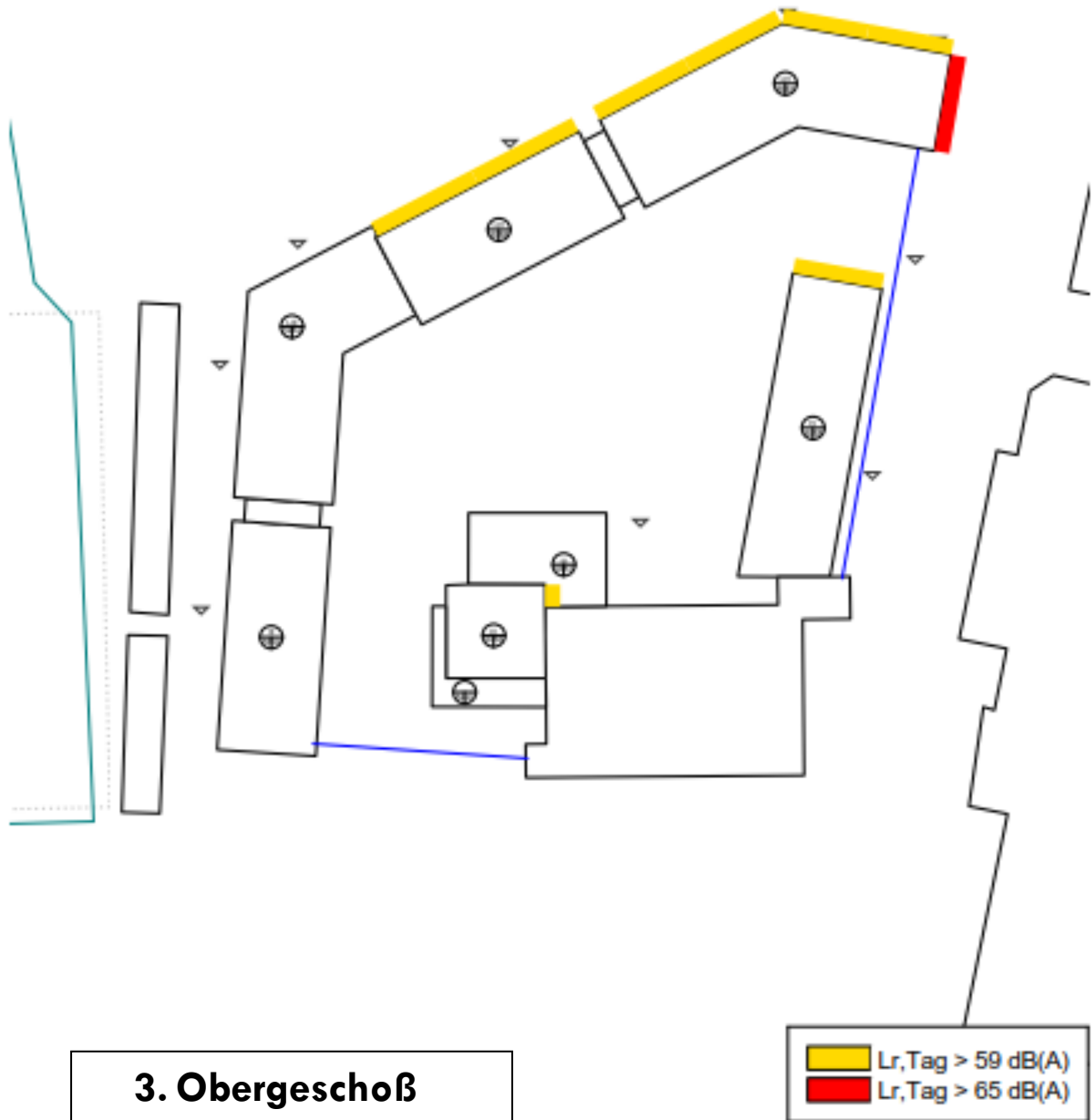
1. Obergeschoß

	Lr,Tag > 59 dB(A)
	Lr,Tag > 65 dB(A)



2. Obergeschoß

	Lr, Tag > 59 dB(A)
	Lr, Tag > 65 dB(A)



1.10.7

Zum Schutz vor **Gewerbelärm** aus südlicher Richtung ist zwischen Haus A (gem. Vorhaben- und Erschließungsplan) und dem Parkhaus (gem. Bebauungsplan) in Verlängerung der Südfassade Haus A eine Lärmschutzwand in Höhe von 3 Gebäudegeschossen (Oberkante +449,70 m ü.NN) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten. Ein Versatz der Schallschutzwand um bis zu 50 cm mit Anschluss an das Haus A und das Parkhaus ist ausnahmsweise zulässig. Die Holz-/Glasfassade der Lärmschutzwand hat eine ausreichende Belichtung der Südfassade des Hauses F gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sicherzustellen, sofern Fensteröffnungen in dieser Fassade bestehen.

1.10.8

Lärmschutzwände sind entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie an der Grenze zwischen Fläche mit dem **Nutzungszweck Parkhaus** und dem allgemeinen Wohngebiet mit einer Höhe von mind. 453,67 m ü.NN und bis zu einer Höhe von max. 453,76 m ü.NN (als Ersatz bei Wegfall des Parkhauses) zulässig.

Als Vorkehrungen zum Lärmschutz sind die raumabschließenden Bauteile von Wänden und Dächern des im Bebauungsplan festgesetzten Parkhauses geschlossen auszubilden.

In diesen Bauteilen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Fluchttüren keine Öffnungen zulässig. Ausnahmen können zur Belichtung und Belüftung des Parkhauses Richtung Osten und Süden zugelassen werden.

1.11 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO

1.11.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von max. 30° und Flachdächer zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

Tonnendächer sind im Geltungsbereich unzulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen ist im Vorhaben -und Erschließungsplan in Meter über Normalnull (m über NN) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen am obersten Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Ebenso sind Blecheindeckungen in metallischen, matten Farbtrönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Diese sind auf allen Dachflächen im Geltungsbereich zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Wartung und/oder Reparatur sowie ein sog. Repowering sind zulässig. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,25 m überragen.

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

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien und Oberflächen sind nicht zulässig.

1.11.2 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen 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 unzulässig.

1.11.3 Stellplätze, Garagen, Zuwege, Hofflächen

Pro Wohneinheit bzw. Nutzungseinheit sind mindestens 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Besucherstellplätze sind mindestens mit einem Anteil von 20 % der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

1.11.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind sockellose Zäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen straßenseitig und in den Einmündungsbereichen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten. In den rückwärtigen Bereichen dürfen Zäune eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten.

Eine Sichtschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze des allgemeinen Wohngebiets ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante der Sichtschutzwand zulässig.

1.12 Grünordnerische Festsetzungen

1.12.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Grundwasserschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen 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 Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

1.12.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je angefangene 500 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die im Bebauungsplan, Teil A1 festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind darauf anrechenbar.

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich 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.

1.12.3 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.12.4 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.

2. Verwendete Abkürzungen, Normeneinsicht

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
m ü NN	Meter über Normalnull
EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß
BImSchVO	Bundesimmissionsschutzverordnung

Die DIN 4109 kann beim Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden und ist im Rathaus der Gemeinde Pentling einsehbar.

3. Teil C: Textliche Hinweise

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.

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche bzw. Straßenoberkante angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

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 ist 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 zu bemessen. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

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.

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.

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 ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Hinweise der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Abwasserbeseitigung ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag im Trennsystem herzustellen.

Auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 wird hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

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.

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 möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können. Entsprechende Formulare können kostenfrei auf www.landkreis-regensburg.de bezogen werden.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen möglichst frühzeitig abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben der Bayernwerk AG müssen im überplanten Bereich Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bergbaurechte

Mit Stellungnahme vom 17.08.2017 verweist die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern darauf, dass im Planungsgebiet ein Bergbaurecht für ein Grubenfeld für Braunkohle verliehen wurde. Dabei handelt es sich um Bergwerkseigentum, das dem Rechtsinhaber das nichtbefristete ausschließliche Gewinnungsrecht einräumt. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Stadt Regensburg.