

**Bebauungsplan
mit
integriertem Grünordnungsplan**

**“Breitwiesen III“
im Verfahren
nach § 13 b BauGB**

**Flur-Nummern: 36/13 (TF), 42/6 (TF), 43/4 (TF), 43/6, 44/4, 44/6
Gemarkung Pentling**



**Gemeinde Pentling
Landkreis Regensburg**

planliche und textliche Festsetzungen, Hinweise

SATZUNG	3
TEIL A: PLANZEICHNUNG –mit Verfahrensvermerken	4
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	5
1.2.2 Vollgeschosse	6
1.2.3 Geländehöhen, Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	7
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
2.1 Bauweise	10
2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3. Verkehrsflächen	10
3.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	10
4. Flächen für Versorgungsanlagen	11
4.1 Führung von Versorgungsleitungen	11
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)	11
5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen.....	11
6. Örtliche Bauvorschriften	12
6.1 Abstandsflächen	12
6.2 Anbauten	12
6.3 Dächer	13
6.3.1 Dächer der Hauptgebäude.....	13
6.3.2 Dächer der Nebengebäude und Anbauten der Hauptgebäude	13
6.3.3 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste.....	14
6.3.4 Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung	14
6.4 Zufahrten zu den privaten Grundstücken	14
6.5 Stellplätze / Garagen	14
6.6 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgraben, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung).....	15
6.6.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs	15
6.6.2 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke	15
6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände	15
7. Grünordnerische Festsetzungen	16
7.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz.....	16
7.2 Schonender Umgang mit Boden	16
7.3 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung gliedernde Grünfläche.....	16
7.4 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute oder überbaubare Flächen	16
7.4.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen	17
7.4.2 Gehölzarten und Qualitäten	17
7.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen	18
TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19

SATZUNG

über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Breitwiesen III"

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Pentling den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Breitwiesen III“ als Satzung.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile der Satzung

Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Breitwiesen III" wird aufgestellt.

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Teil A Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Teil D: Begründung
- Teil E: sonstige Anlagen

in der Fassung vom 04.10.2018.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist die Darstellung auf der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 maßgebend.

Er umfasst die Flurstücke mit den Nummern 36/13 (TF), 42/6 (TF), 43/4 (TF), 43/6, 44/4, 44/6 der Gemarkung Pentling

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB). Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breitwiesen II“ innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung außer Kraft.

Pentling,

.....
Barbara Wilhelm
1. Bürgermeisterin

TEIL A: PLANZEICHNUNG –MIT VERFAHRENS- VERMERKEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB i.V.m.
§ 1 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind
Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Räume für freie Berufe

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Anteil der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geförderten Gesamtwohnfläche der Wohngebäude muss mindestens 60% betragen

Aufenthaltsräume sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur in oberirdischen Geschossen (Geschosse oberhalb der festgesetzten Geländehöhen) zulässig.

§ 9 Abs. 1. Nr.1 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO
§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO
§ 13 BauNVO

WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 16 Abs. 1 und 3
BauNVO, § 17 BauNVO
und § 19 BauNVO

GRZ

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Oberirdische Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die Flächen für Untergeschosse (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bleiben für die Berechnung der GRZ außer Betracht. Ihr Flächenumfang darf jedoch 80 % der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten.

Für die Hauptbaukörper mit den damit verbundenen Anbauten wie Balkone, Terrassen, Eingangsüberdachungen und Aufzüge alleine betrachtet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,45 zulässig.

1.2.2 Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Für oberirdische Nebengebäude wird maximal ein (I) Vollgeschoss als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Kellergeschosse sind zulässig, jedoch nicht als Vollgeschosse.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, wobei als Bezugshöhe das festgelegte Gelände anzunehmen ist.

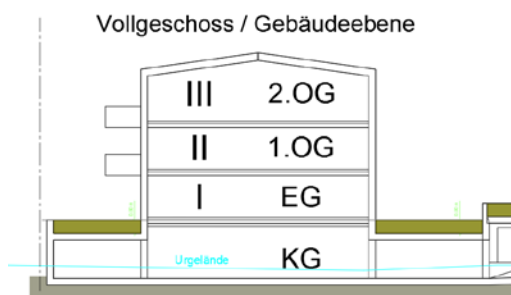
Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Definition Vollgeschoss gem. Überleitungsvorschrift:

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.

Systemskizze Geschosse:



Ermächtigungsgrundlage und Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V.m. § 20 BauNVO

III

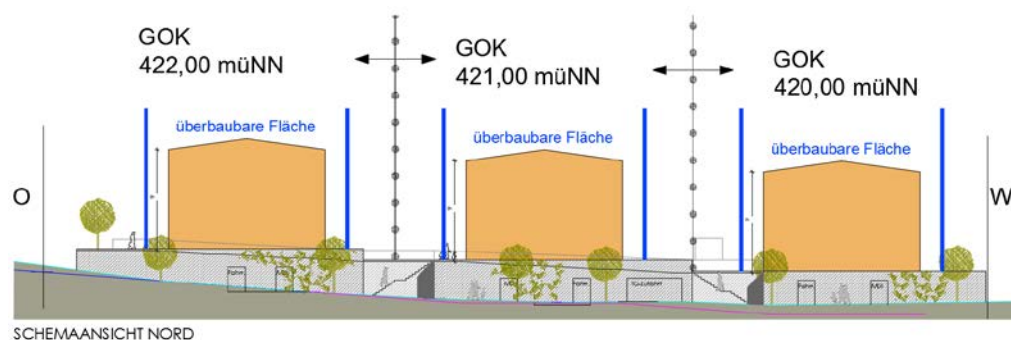
Art. 83 Abs. 7 BayBO 2013

1.2.3 Geländehöhen, Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Höheneinordnung des herzustellenden Geländes:

Die Höhenkote des herzustellenden Geländes (GOK) in den privaten Grundstücksflächen in Meter über Normalnull (m ü. NN) sind der Planzeichnung (Teil A1) zu entnehmen. Die Bereiche unterschiedlicher Höhenkoten des herzustellenden Geländes sind im Planteil A durch eine Grenze unterschiedlicher Höhenkoten dargestellt. Die hergestellten Geländehöhen dürfen maximal 25 cm über oder unter den festgesetzten Höhen liegen, wobei diese Höhendifferenz für alle drei Bereich gleich umzusetzen ist. Die sich dadurch ergebenden Geländestufen dürfen zu den dargestellten Grenze unterschiedlicher Höhenkoten parallel verschoben werden, ihr Abstand zu den Gebäudeaußenkanten muss jedoch mindestens 3,0 m betragen. Für erforderliche Treppen und Rampen für barrierefreie Zugänge sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhenkoten, soweit bautechnisch erforderlich, auf der nördlichen Grundstücksseite zulässig.

Systemskizze Höhenentwicklung:



Die privaten Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Bereichen für Stützmauern und den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen (Nord-, und West-Grenze) sind an die Höhen der öffentliche Flächen anzupassen. Höhere oder niedrigere Geländehöhen sind hier nur zur Herstellung der notwendigen Zugänge zu den Gebäuden zulässig.

Weiter Festsetzungen zur Geländegestaltung sind dem Punkt 6.6 zu entnehmen.

Höhenlage:

Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkanten (EFOK) sind höhengleich bzw. bis maximal 30 cm über den jeweils hergestellten Geländehöhen auszuführen.

Die Deckenoberkanten der Kellergeschosse außerhalb der Haupt- und Nebengebäude sind mindestens 0,7 m unterhalb der hergestellten Geländeoberkante auszuführen.

Ermächtigungsgrundlage und Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 18 Abs. 1 BauNVO



§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
i.V.m § 16 BauNVO

Höhenentwicklung:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden je Gebäude als Höchstmaß über der **hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkanten** (EFOK) im allgemeinen Wohngebiet getroffen:

Wandhöhe:

Bei festgesetzter Höchstgrenze von drei (III) Vollgeschossen bei Hauptgebäuden wird die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände ($WH_{max.}$) mit 10,00 m festgesetzt.

Bei festgesetzter Höchstgrenze von einem (I) Vollgeschoss bei Nebengebäuden wird die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände ($WH_{max.}$) mit 3,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizze Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss).

Firsthöhe:

Bei festgesetzter Höchstgrenze von vier (III) Vollgeschossen wird die maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$) mit 11,00 m festgesetzt.

Bei festgesetzter Höchstgrenze von einem (I) Vollgeschoss wird die maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$) mit 4,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen zwischen der hergestellten Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante Dachhaut (vgl. nachfolgende Systemskizzen Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss).

Bei Pultdächern gilt die Firsthöhe für die höchste Wandhöhe des Gebäudes.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Fahrstuhlüberbauten, Kamine und Lüftungsanlagen dürfen die hergestellte Firsthöhe um maximal 1,5 m überragen.

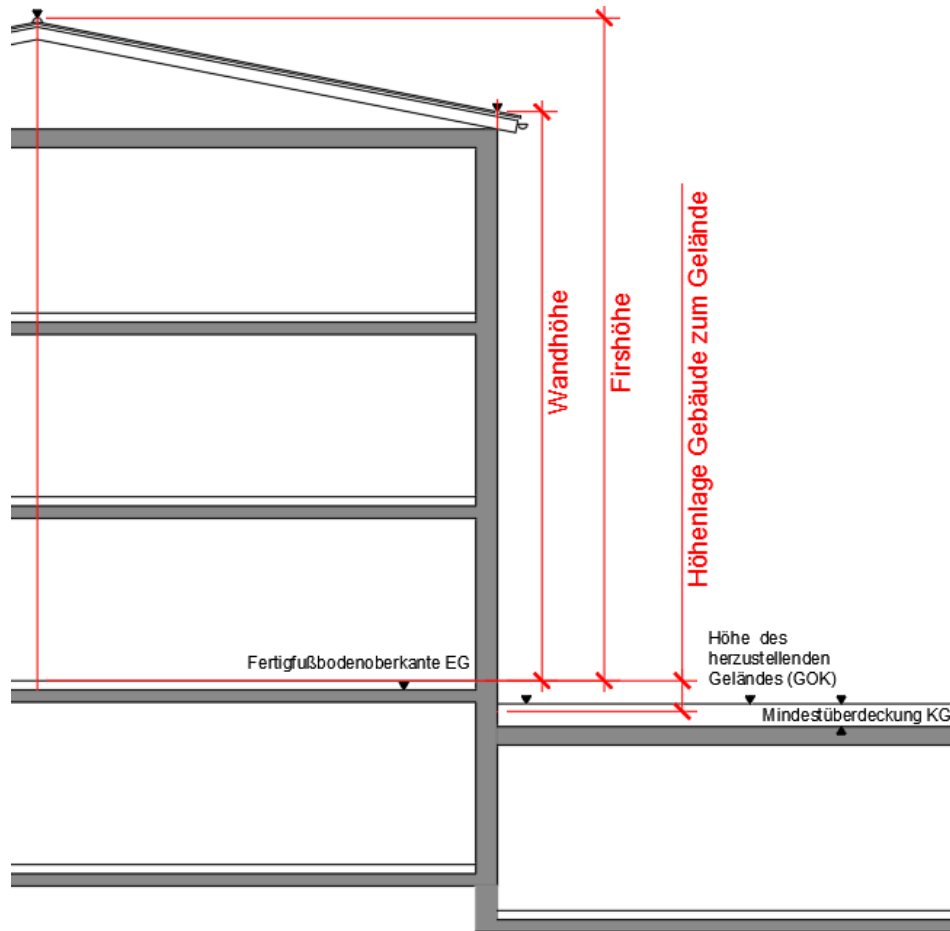
Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen

WH max.

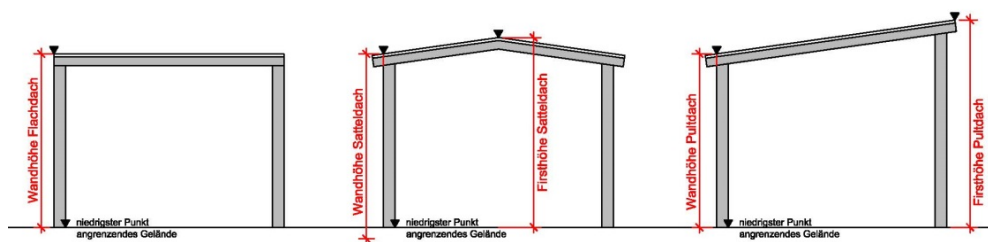
FH max.

Systemskizze Wandhöhe / Firsthöhe / Geländeanschluss:

Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen



Systemskizze Nebengebäude / Nebenanlagen:



2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichend offene Bauweise (**ao**) festgesetzt. Es gelten grundsätzlich die Vorschriften der offenen Bauweise mit den unter Punkt 6.1. genannten Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächen.

2.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sind der Planzeichnung (Teil A1) zu entnehmen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältnissen sind ausschließlich in Kellergeschossen zulässig.

Ein Kellergeschosse (Geschoss unterhalb der hergestellten Geländehöhe) ist, über die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung hinaus, lediglich innerhalb der festgesetzten Flächen für Kellergeschosse (KG) zulässig. Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. In Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

Oberirdische Stellplätze als Garagen und Carports sind unzulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:

- öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg (L)

Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht der öffentlichen Erschließung dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A1) zu entnehmen.

Ermächtigungsgrundlage und Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i. V.m. § 22 BauNVO
und § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i. V.m. § 22 BauNVO

ao

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i. V.m. § 23 BauNVO



§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB



4. Flächen für Versorgungsanlagen

4.1 Führung von Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zulässig. Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umsetzungsschwierigkeiten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall durch den Versorgungsträger detailliert darzulegen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die im Planteil gekennzeichneten nördlichen Fassadenseiten aller drei Wohnhäuser sowie die gekennzeichneten südlichen Fassaden des mittleren sowie des östlichen Wohnhauses sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
II	35	30	30

Die im Planteil gekennzeichnete östliche Fassadenseite des östlichen Wohnhauses ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$		
	für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
III	40	35	30

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Ermächtigungsgrundlage und Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

Zu den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Westen des Grundstücks sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 (1 H) einzuhalten, mindestens jedoch 3,0 m. Dabei dürfen Sie auch auf den öffentlichen Verkehrsfläche sowie den öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch maximal bis zu deren Mitte.

Zur südlichen Grundstücksgrenze dürfen die Abstandsflächen auf 0,5 H reduziert werden, mindestens jedoch 3,0 m, wobei sie wiederum die öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 50 % ihrer Tiefe überdecken dürfen.

Darüber hinaus darf die Tiefe der Abstandsfläche der Hauptgebäude zwischen den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes an den Längsseiten auf 70 vom Hundert der Höhe (0,7 x H), mindestens jedoch 3,0 m, verkürzt werden.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Abstandsflächen ist gegenüber den innenliegenden Bereichen das hergestellte Gelände und gegenüber den Grenzen des Bebauungsplanes das Urgelände.

Stützmauern sind innerhalb von Abstandsflächen zulässig

Sofern die erforderlichen Stützmauer sowie mögliche Außenwände des Kellergeschosses Abstandsflächenrelevant sind, so gilt für diese der Mindestabstand von 3,0 zur Grundstücksgrenze nicht, sofern sich durch Festsetzung der Bereiche für Stützmauern sowie für Kellergeschosse nicht bereits größere Abstände ergeben.

Gebäude für die örtliche Versorgung mit Elektrizität, Wärme, Gas und Wasser, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO die Gebäude und nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Garten-, Geräte-, Gewächshäuser, Pavillons, Fahrradschuppen etc.) und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 3 m in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit nicht dadurch Brandschutz, Belichtung und Lüftung beeinträchtigt werden.

6.2 Anbauten

An die Hauptbaukörper angegliederte Anbauten i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO (Balkone, Wintergärten, Erker, Zwerchbauten usw.) dürfen im allgemeinen Wohngebiet nur über die Baugrenzen vortreten, sofern sie untergeordnet und nach Art. 6 Abs. 8 BayBo bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben .

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.
m. Art 81 BayBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
und Art. 6 BayBO

6.3 Dächer

Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen

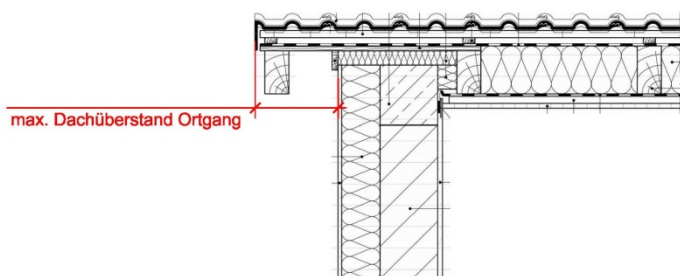
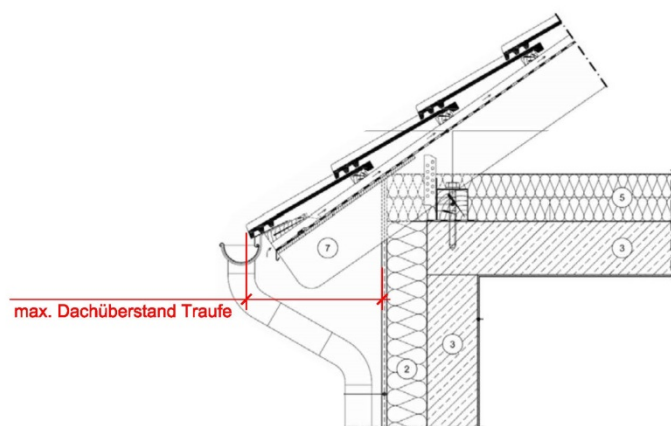
6.3.1 Dächer der Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Neigungen von 5 bis 15° zulässig.

Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,50 m zulässig (vgl. nachfolgende Systemskizze Dachüberstand).

**FD, PD, SD
DN**

Systemskizzen Dachüberstand:



6.3.2 Dächer der Nebengebäude und Anbauten der Hauptgebäude

Für Nebengebäude sowie Anbauten der Hauptgebäude sind neben der für die Hauptgebäude zulässigen Dachform auch Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer mit Neigungen bis 15° zulässig.

Für runde oder vieleckige Nebengebäude sind Kegel- und Zeltdächer für quadratische Zeltdächer bis zu einer Neigung von 15° und Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung geneigter Dächer zwischen 5° und 15° sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie Metalleindeckungen in naturbelassener Metallfarbe zulässig.

Die maximal zulässigen Dachüberstände entsprechen denen der Hauptgebäude (siehe Punkt 6.3.1)

6.3.3 Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirste

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist zwingend. Eine Abweichung hiervon um max. 5° kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Hauptfirste von Satteldächer müssen parallel und exakt mittig zu den Außenseiten der Traufwände angeordnet werden.

Die festgesetzte Richtung sowie Lage der Firste der Hauptgebäude ist auch bei Nebengebäuden zwingend, sofern diese nicht richtungslos sind (quadratisch, rund oder vieleckig).

6.3.4 Dachaufbauten und Technische Anlagen zur Solaren Energiegewinnung

Dachgauben sind unzulässig.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf den gesamten Dachflächen als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden. Dachanlagen dürfen nur dachneigungsgleich ausgebildet werden. Sie dürfen hierbei einen Maximalabstand von 0,50 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und die Höhe des hergestellten Firstes nicht überragen.

6.4 Zufahrten zu den privaten Grundstücken

Zufahrten zum Baugrundstück sind nur in dem gem. Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bereichen zulässig. Der Einfahrtsbereich ist als zwingend festgesetzt.

6.5 Stellplätze / Garagen

Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten sind nur im Kellergeschoss (Geschoss unterhalb der hergestellten Geländehöhen) sowie, sofern sie nicht von den Hauptbaukörpern sowie Nebengebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind, mit einer Mindestüberdeckung von 70 cm zulässig.

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) anzuwenden.

Besucherstellplätze sind frei zugänglich anzulegen. Sofern diese nicht auf dem Baugrundstück errichtet werden können, können hierfür öffentliche Parkplätze im Bereich der Erschließungsstraße angerechnet werden.

Für die Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in seiner zum Bauzeitpunkt aktuellen Fassung.

Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11
BauGB



Art. 47 BayBO i.V.m.
GaStellV

Ermächtigungsgrundlage
und Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
und § 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. Art 81 BayBO

6.6 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)

6.6.1 Anpassung der Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenze des Geltungsbereiches sind exakt einzuhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern sind hier, mit Ausnahme der nachstehend getroffenen Festsetzung, unzulässig:

- Böschungen zur Anpassung des Geländes entlang der östlichen Grundstücksgrenze, sofern lediglich öffentliche Grundstücke betroffen sind.

6.6.2 Geländegestaltung der privaten Baugrundstücke

Stützmauer und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung:

In den gemäß Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bereichen sind Stützmauern zur Herstellung der Höhendifferenzen zwischen vorhandenem Straßenkörper und der hergestellten Geländehöhen zulässig.

Diese Stützmauern dürfen auch durch die Außenwände des Kellergeschosses ausgebildet werden.

Unterbrechungen und ein Versatz der Mauern für notwendige Zugänge zum Kellergeschoss sowie für Treppenanlagen sind zulässig.

Die Höhenanpassung zur östlichen Grundstücksgrenze kann durch Stützmauern oder Geländeböschungen erfolgen.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind die Höhendifferenzen zwischen dem herzustellenden Gelände sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ durch eine Böschung anzupassen.

Stützmauern sind einheitlich zu gestalten und soweit möglich zu begrünen.

Die Höhe der Stützmauer darf das hergestellte Gelände maximal mit einem Sockel von 20 cm übersteigen. Die vorgeschriebenen Absturzsicherungen sind darüber hinaus zulässig und als blickdurchlässige Geländer auszubilden.

Vor brandschutzfachlich erforderlichen Bereichen müssen Mauern und Böschungen einen Abstand von mindestens 4,0 m zu den Außenwänden von Gebäuden aufweisen. Für diese Flächen ist ein maximales Gefälle von 5% zulässig.

6.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken oder als blickdurchlässige Zäune (z.B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) bis 1,20 m Zaun-Höhe zulässig.

Sichtschutzwände sind nur bis zu einer maximalen Länge von 2,0 m und bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zwischen den privaten Terrassenflächen senkrecht an den Gebäude-Außenwänden zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

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 oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster 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.

7.2 Schonender Umgang mit Boden

Der Vorhandene Oberboden ist fachgerecht ohne starke Verdichtungen abzutragen, seitlich in Oberbodenmieten von maximal 2 m Höhe zu lagern und nach den Baumaßnahmen wieder auf dem Grundstück anzudecken. Abzufahrender Boden ist fachgerecht zu entsorgen. Übermäßige Bodenverdichtungen im Umfeld der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

7.3 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung gliedernde Grünfläche

Die gemäß Planzeichnung als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen sind als Rasen oder Pflanzflächen anzulegen.

7.4 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute oder überbaubare Flächen

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

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit nicht von den zulässigen Nebengebäuden und Nebenanlagen überstellt, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Begrünte Flächen über Kellergeschossen sind mit einer Überdeckung durch eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m anzulegen.

Ermächtigungsgrundlage und Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

§ 1 BBodSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25
BauGB





7.4.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Bauflächen sind als Baum- und Strauchpflanzungen umzusetzen.

Es ist eine mindestens 1-reihige Strauchhecke mit Gehölzarten der Pflanzenliste 3 anzulegen. Alternativ ist eine geschnittene Hainbuchen-Hecke zulässig. Baumpflanzungen sind in der im Planteil dargestellten Stückzahl mit Baumarten der Pflanzenlisten 2 zu pflanzen

7.4.2 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 –Sträucher:

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

Pflanzabstand 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum*
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

* Giftpflanzen gemäß GUV-SI 8018. Die gekennzeichneten Arten sind im Bereich der Spielplatzflächen nicht zu verwenden.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm)

Äpfel	Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Gelber Edelapfel
Birnen	Gelbmöstler Schweizer Wasserbirne Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschgen	Hauszwetschge

oder der Kreissortenliste des Landkreises Regensburg. Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

7.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Grünflächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. 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 ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen Wohngebäude errichtet werden, in denen der überwiegende Teil der Gesamtwohnfläche so errichtet und vermarktet wird, dass die Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Pentling sowie dem Bauträger werden durch vertragliche Vereinbarung getroffen.

Altlasten

Gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS, Abrufdatum Juli 2018) sind im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Auch bei einer geotechnischen Untersuchung nördlich des Baufeldes traten keine Verdachtsmomente auf. Sollten durch die Baumaßnahmen dennoch Verunreinigungen oder Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Gemeinde Pentling, das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch in diesem Baugebiet archäologische Bodenfunde angetroffen werden, ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg, Tel (0941) 5 31 53 oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regensburg Tel. 0941 / 40090 - entsprechend Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes - zu verständigen. Im Falle von auftauchenden Bodendenkmälern werden Ausgrabungen auf Kosten des Maßnahmenträgers notwendig. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG), Fassung 27.7.2009:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. 2 Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

(2) 1 Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. 2 In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. 3 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. 4 Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.

(3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) 1 Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. 2 Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) 1 Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, daß ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. 2 Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.“

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet weiterhin bewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebe liegen und auch im Süden landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Mit entsprechenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ist daher zu rechnen und von den Anwohner zu dulden. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen muss weiterhin gewährleistet sein.

Fernstraßen

Rund 200 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesautobahn A 93 in Nord-Süd-Richtung. Trotz der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn können die maximal zulässigen Schallpegel für allgemeine Wohngebiete auf den überplanten Flächen nicht eingehalten werden. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß Festsetzungen zu treffen. Mit verstärkten Lärmimmissionen des Straßenverkehrs außerhalb der Gebäude ist jedoch weiterhin zu rechnen.

Hangwasser / Sickerwasser / Schichtenwasser / Grundwasser

Bei der auf den nördlichen angrenzenden Flächen durchgeführten geotechnischen Untersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei auftretendem Regen muss jedoch mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Dies ist bei den Erdarbeiten unbedingt zu beachten und ggf. sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Baukörpers zu treffen.

Es wird grds. empfohlen gegen örtliche Starkniederschläge sowie möglicherweise auftretendes Hang-/Schichtwasser bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingängen) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen sowie beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen (DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“).

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Es wird empfohlen vor Beginn der Ausführungsplanungen ein Bodengutachten zur Erkundung des Untergrundes und der Feststellung der Tragfähigkeit erstellen zu lassen. Gemäß eines auf der nördlich gelegenen Baufläche erstellten Gutachtens ist zumindest mit Schichtenwasser zu rechnen.

Brandschutz / Rettungswege

Rettungswege / Rettungsgeräte: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen von Fenstern von 8 m über Gelände gem. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Die örtliche Feuerwehr besitzt keine derartiges Rettungsgerät, so dass bei Überschreitung der maximal Anleiterhöhe der zweite Rettungsweg anderweitig sicherzustellen ist.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit gem. Art 31 Abs. 2 BayBO sein. Je nach Gebäudeklasse, könnte es notwendig werden, das notwendige Treppen einen eigenen Treppenraum gem. Art. 33 Abs. 1 BayBO benötigen, und ggf. in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen führen; sie müssen gem. Art. 32 Abs. 3 BayBO mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (Art 5, Abs.2 BayBO).

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Seit dem 1. Januar 2013 gilt eine Rauchmelderpflicht für Gebäude. Alle Neu- und Umbauten müssen seitdem mit Rauchmeldern ausgestattet werden (vgl. Art. 46 Abs. 4 BayBO)

Ausreichende Löschwasserversorgung: Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis zur Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser 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 führen. Ein Hydrantenplan ist ggf. mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Breitwiesen III" ist Lärmimmissionen von der nahegelegenen Bundesautobahn ausgesetzt. Der Orientierungswert nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wird nachts und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auch der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV überschritten. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für den passiven Lärmschutz an der Ostfassade des östliche Wohnhauses.

Bei allen erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen besteht kein Rechtsanspruch auf Abhilfe durch die Autobahndirektion Südbayern.

Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, bezogen werden und sind beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Auch besteht die Möglichkeit die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der unteren Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg (Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg) während der üblichen Dienststunden einzusehen. Eine telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung eingetragenen, bestehenden Leitungen sind, soweit bekannt den Angaben der Versorgungsträger entnommen.

Die erforderlichen, neuen Versorgungsleitungen werden in der neu zu errichtenden Verlängerung der Erschließungsstraße „Am Rathaus“ angelegt. Diese sind im Einzelnen:

- Trinkwasserversorgung Gemeindeverwaltung Pentling
- Stromversorgung REWAG & Co. KG
- Gasversorgung REWAG & Co. KG
- Telekommunikation (Telekom)

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Kanal nördlich des Baugebietes.

Die Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung sowie die Leitungsverlegung innerhalb der Bauflächen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten.

Ableitung von Regenwasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Abwassers, insbesondere des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Sowohl das Niederschlagswasser als auch das wild abfließende Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden (§ 37 Abs. 1 WHG). Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang 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 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Pentling wird hingewiesen.

Aufgrund des vorliegenden Untergrundes ist nur geringfügig eine Versickerung des unwesentlich verunreinigten Dach- und Oberflächenwassers möglich. Das Wasser des gesamten Baugebietes ist daher in das nördlich im Zuge des Bebauungsplanes „Breitwiesen II“ errichtete Regenrückhaltebecken einzuleiten. Hierzu ist ein sog. Trennsystem einzurichten. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Verwendete Grundlagen und Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung wurde erstellt auf Grundlage:

- der digitalen Flurkarte der Gemeinde Pentling, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014), Stand Mai 2018.

Es ist daher von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführungsplanungen oder Einmessungen Abweichungen ergeben. Hierfür kann seitens der Gemeinde Pentling keine Haftung übernommen werden.

Aus technischen Gründen können die im Internet bereitgestellten Daten unvollständig oder fehlerhaft sein. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Verbindliche Aussagen erhalten Sie während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung oder bei der unteren Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Regensburg. Bei der digital erstellten Planung ist zu beachten, dass eine Urkunde in Papierform existiert. Eine Datei oder Kopie genügt bei den nachfolgenden Planungsebenen der Nachweisfunktion nicht. Für Maßentnahmen ist ausschließlich die Urkunde in Papierform heranzuziehen.

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.