

Gemeinde Pentling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Jahnstraße“ in Großberg



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsanlass ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Pentling, die an städtebaulich geeigneter Stelle in Großberg gedeckt werden soll. Hierfür liegen konkrete Anfragen vor.

Der zweite Anlass ergibt sich aus dem Bedarf nach einem neuen, gut angebundenen Standort für die ortsansässige Feuerwehr Großberg.

Im gleichen Atemzug sollen die vorhandenen Ortsstraßen von Großberg verbunden, die Parkplatz- und Bushaltestellensituation der Grundschule Pentling verbessert sowie der Fortbestand der ÖPNV-Haltestellen im Planungsgebiet gesichert werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkret bestehenden Bedarf gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung angrenzend an die bestehenden Siedlungsflächen von Großberg zu entwickeln und langfristig eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der neu entstehende südöstliche Ortsrand von Großberg wird hin zur freien Landschaft eingegrünt. Daneben erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sowohl auf internen als auch auf externen Flächen der Gemeinde.

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes umfasst 4,7 ha.

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit zahlreiche Anregungen und Bedenken ein, die u.a. die Baugestaltung, Erschließung, Grünflächen, Feuerwehr, den Verkehrslärm sowie die Durchführung des Verfahrens betreffen. In der Folge wurden die Stellungnahmen in den jeweiligen Gemeinderatssitzungen sowie im Planungsausschuss detailliert behandelt und die Planunterlagen entsprechend um die Behandlung der Inhalte aus den Stellungnahmen ergänzt.

Aufgrund der Bedenken aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Reduzierung der festgesetzten Firsthöhen, die Ergänzung einer zusätzlichen Fußwegeverbindung, eine ergänzende Verkehrsuntersuchung sowie eine Konkretisierung der Festsetzung von Stellplätzen.

Die Regierung der Oberpfalz äußerte keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung, regte jedoch die Ergänzung eines konkreten Bedarfsnachweises für die Wohnbaulandausweisung an, der im weiteren Verfahren in den Planunterlagen ergänzt wurde.

Das Bergamt Nordbayern bei der Regierung von Oberfranken verwies auf ein bestehendes Bergbaurecht der Stadt Regensburg im Planungsbereich. Da sich die Stadt Regensburg zur Planung nicht äußerte, konnte der Hinweis zur Kenntnis genommen werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg begrüßte die geplante Entwässerung im Trennsystem und empfahl die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung, die die Gemeinde im Folgenden beauftragte. Die Ergebnisse des Gutachtens flossen in das zugrunde liegende Entwässerungskonzept sowie die Festsetzungen ein.

Das Sachgebiet Bauleitplanung sowie Ortsplanung gab zahlreiche Hinweise zur Baugestaltung, Abstandsflächen und Geländegestaltung, die in die Abwägung eingestellt und mehrfach

diskutiert wurden. Die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Änderungen und Ergänzungen wurden in den Planunterlagen eingestellt, Regelquerschnitte zur Baugestaltung sowie zur geplanten Straße zeichnerisch ergänzt.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Regensburg verwies auf die Erforderlichkeit einer Schalltechnischen Untersuchung, die ebenfalls beauftragt wurde und deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

Das Sachgebiet Tiefbau verwies auf die Beachtung der allgemein gültigen Vorschriften bei der Erschließung des Baugebietes sowie einer ausreichend großen Wendeanlage, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Sachgebiet Natur- und Umweltschutz beim Landratsamt Regensburg regte eine Fortführung der Eingrünung entlang der Regensburger Straße für eine positive Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild an, die in den Festsetzungen aufgenommen wurde. Darüber hinaus erfolgten Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Zisternen, Grund- und Schichtenwasser, Vorkehrungen gegen Wassereinträge, wassergefährdenden Stoffen und zum Bodenschutzrecht, was in den Unterlagen ergänzt wurde. Die Unterlagen wurden während des Verfahrens um einen Ausgleichsflächenplan mit zugehörigen Maßnahmen sowie dem empfohlenen Kompensationsfaktor ergänzt.

Der Kreisbrandrat bat um die Änderung von Inhalten in der Begründung zum Thema Brandschutz / Feuerwehr, die vorgenommen wurden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bat um die Gewährleistung eines Sicherheitsabstandes von ca. 15 Metern zum angrenzenden Baumbestand im Nordosten, wonach die festgesetzten Baugrenzen in den betroffenen Parzellen angepasst wurden.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. bat um verbindliche Vorgaben zur Installation von Solaranlagen, die in den Festsetzungen als grundsätzlich zulässige Anlagen verankert wurden. Daneben erfolgten Hinweise zur Pflanzenauswahl, Biotopflächen, Eingrünungen sowie zur Ausführung von Beleuchtungen, die zur Kenntnis genommen wurden.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd teilte mit, dass die Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist und gab Erläuterungen zur Löschwasserversorgung, was zur Kenntnis genommen werden konnte.

Die REWAG Netz GmbH verwies auf die bestehende 20kV-Mittelspannungsfreileitung im Nordwesten des Plangebietes, die zur Verkabelung vorgesehen ist, die gesicherte Versorgung des Baugebietes mit Strom sowie keine geplante Gaserschließung, was zur Kenntnis genommen wurde.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Jahnstraße“ wandelt aufgrund des vorliegenden Bedarfes landwirtschaftliche Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr um.

Die Planungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Großberg an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden.

Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Pentling, den _____

Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

GEMEINDE
LANDKREIS

PENTLING
REGENSBURG



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Jahnstraße“ in Großberg

- Textliche Festsetzungen und Hinweise -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 06.12.2018
Entwurfsfassung: 10.10.2019
2. Entwurfsfassung: 30.01.2020
Satzungsfassung: 30.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan	5
3	Textliche Festsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO), Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	8
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)	8
3.3	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	8
3.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
3.7	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
3.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	10
3.8.1	Höhenlage baulicher Anlagen	10
3.8.2	Höhe und Dachform baulicher Anlagen.....	10
3.8.3	Dächer	12
3.8.4	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:.....	12
3.8.5	Stellplätze, Garagen, Carports	13
3.8.6	Geländegestaltung	13
3.8.7	Einfriedungen	13
3.9	Grünordnung	14
3.9.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	14
3.9.2	Baumpflanzungen	14
3.9.3	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.....	14
3.9.4	Ausgleichsflächenplan.....	15
3.9.5	Pflanzlisten.....	17
3.9.6	Sonstiges	18
4	Textliche Hinweise und Empfehlungen	19

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Gemeinde Pentling den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Jahnstraße“ in Großberg** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 30.01.2020 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 32, 33/2, 39/4 (TF), 39/5, 362, 362/28, 362/42 (TF), 363/13 (TF), 363/20, 363/23 (TF), 363/26 (TF), 363/27 (TF) der Gemarkung Großberg, Nr. 26 (TF) und 447 (TF) der Gemarkung Hohengebraching und Nr. 419 (TF) der Gemarkung Pentling, Gemeinde Pentling.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pentling, den _____.____.

(Siegel)

.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 06.12.2018 hat in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 12.03.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2018 hat mit Schreiben vom 05.02.2019 mit Fristsetzung von 1 Monat stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2019 mit Fristsetzung von 1 Monat beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2020 mit Fristsetzung von 1 Monat erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.01.2020 als Satzung beschlossen.

Pentling, den _____ (Siegel)
Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. wurde am _____. ausgefertigt.

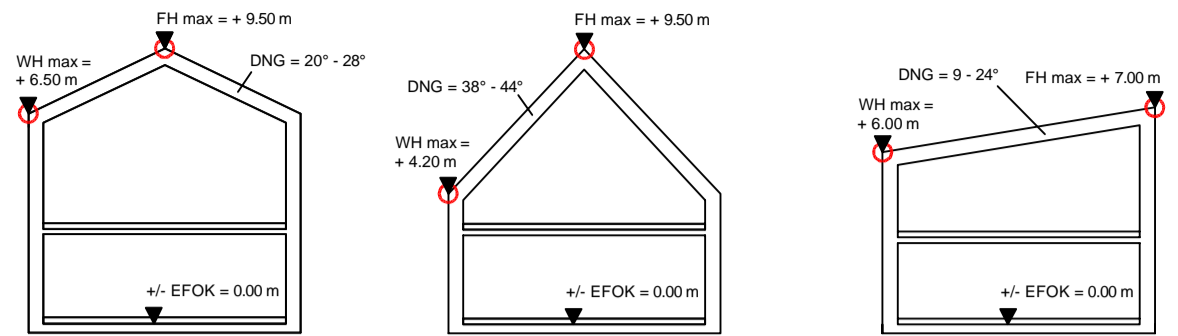
Pentling, den _____ (Siegel)
Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

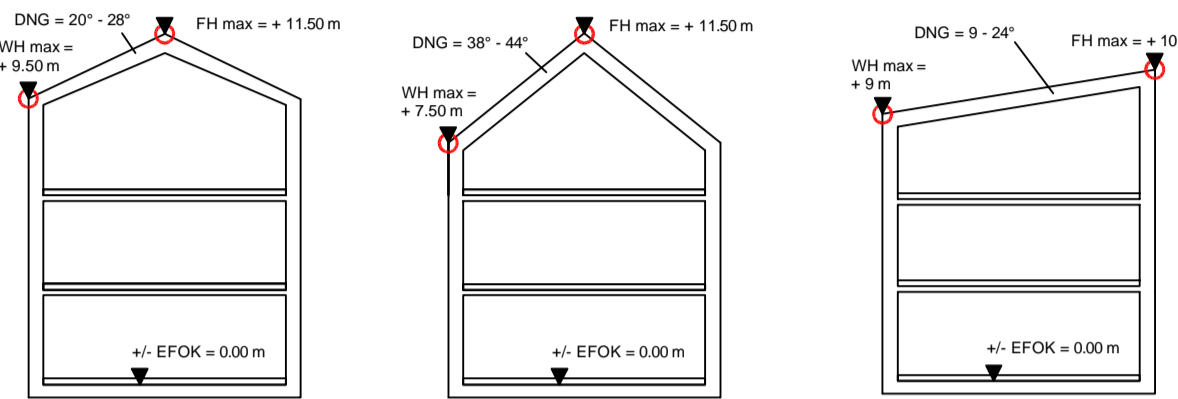
Pentling, den _____ (Siegel)
Barbara Wilhelm, Erste Bürgermeisterin

2 Planzeichnung mit Legende und Übersichtsplan

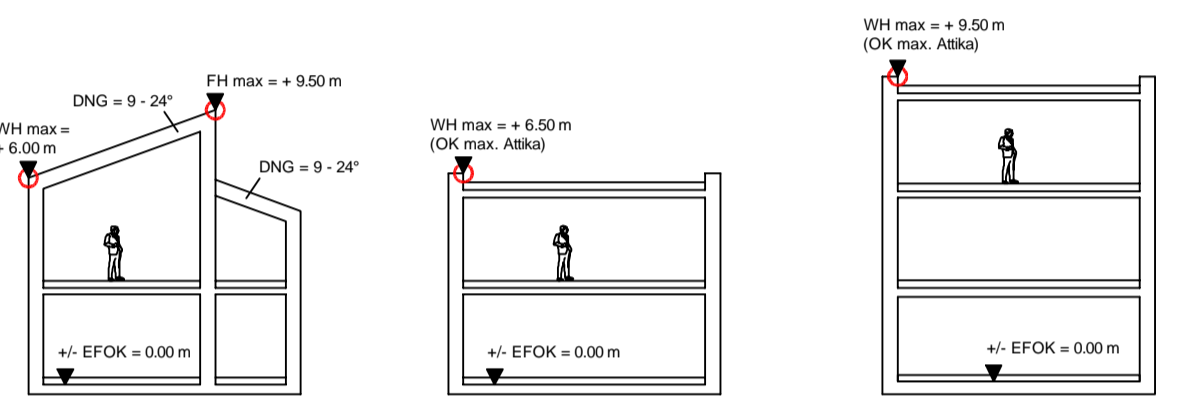
Regelquerschnitte Baugestaltung als Hinweis M 1:250



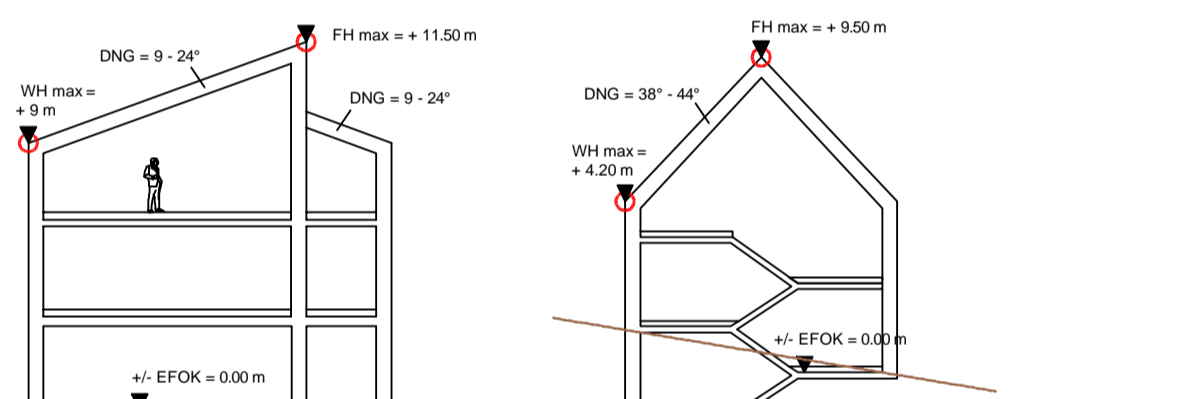
Flaches Sattel- o. Zeltedach (Typ: max. E + I)
Steiles Sattel- o. Walmdach (Typ: max. E + D)
Pultdach (Typ: max. E + I)



Flaches Sattel- oder Zeltedach (Typ: E + II)
Steiles Sattel- o. Walmdach (Typ: E + I + D)
Pultdach (Typ: E + II)

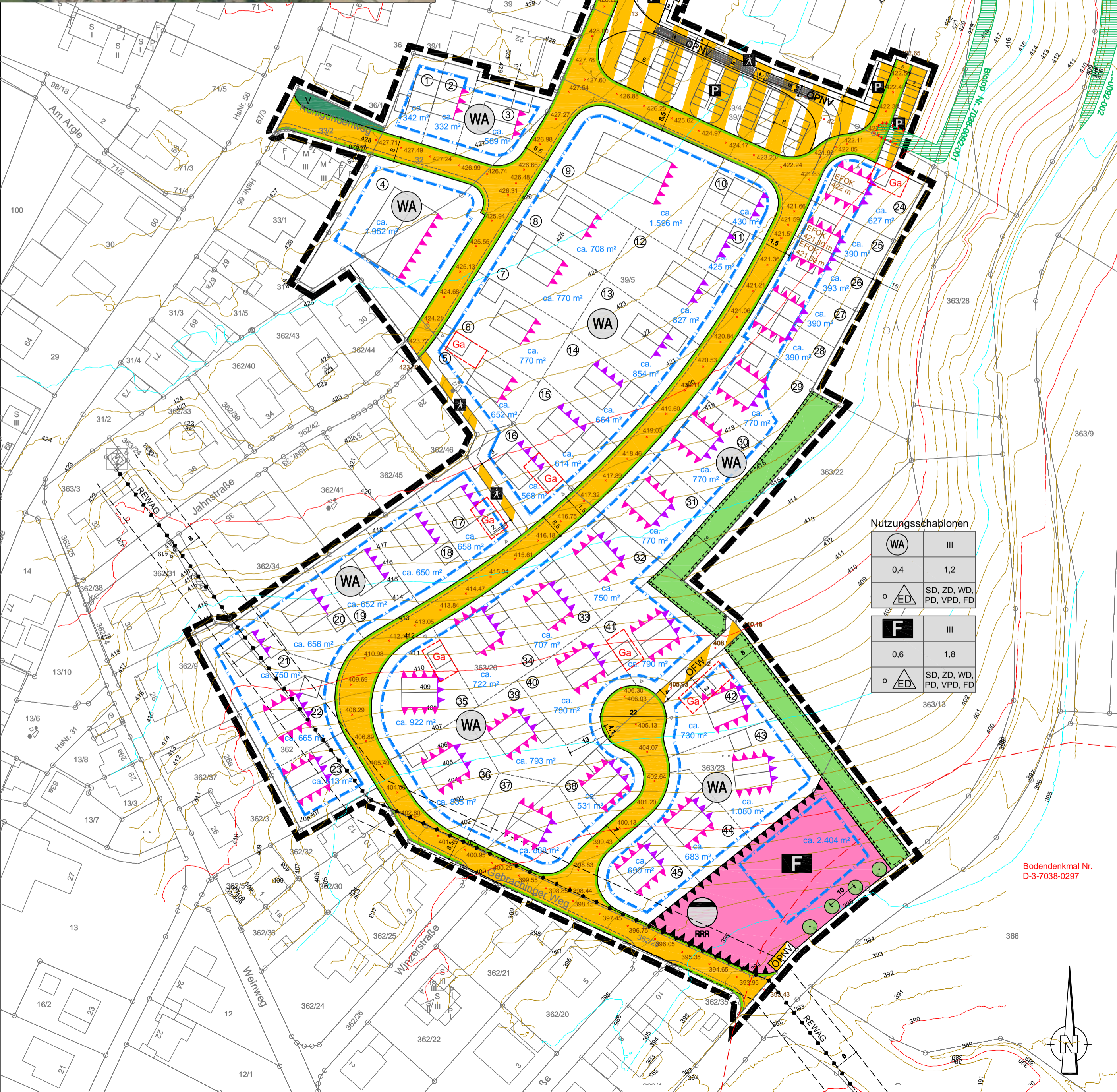


Versetztes Pultdach (Typ: max. E + I)
Flachdach (Typ: max. E + I)
Flachdach (Typ: max. E + II)



Versetztes Pultdach (Typ: E + II)
Steiles Sattel- o. Walmdach (Typ: max. 1,5 E + D)

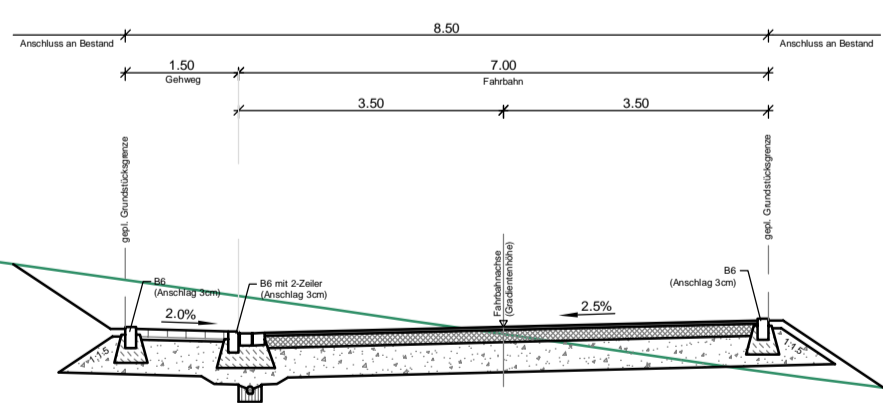
Übersichtslageplan M 1 : 10.000



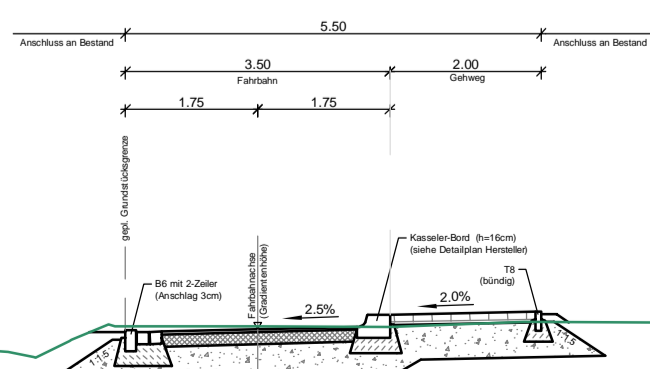
Regelquerschnitte geplante Straße als Hinweis

M 1:100

Regelquerschnitt 2
Straße A
(Bau-km ca. 0+240)



Regelquerschnitt 7
Busspur
(Bau-km ca. 0+060)



Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- F Zweckbestimmung Feuerwehr

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Zulässige Dachformen: SD (Satteldach), WD (Walmdach), PD (Pultdach), VPD (Versetztes Pultdach), FD (Flachdach)

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenoberkante in m ü.NN
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Festsetzung der Höhenlage in m ü.NN
- Festgesetzte Einfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fußweg
- Zweckbestimmung Öffentlicher Parkplatz
- Zweckbestimmung ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)
- Zweckbestimmung ÖFW (Öffentlicher Flurweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsbegleitgrün

4. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung Abwasser - Regenrückhalteraum

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung Baum (Vorschlag Lage)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (interne Ausgleichsfläche)

7. Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB) gem. textlicher Festsetzung Ziff. 3.6
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmschutz gegen Außenlärm
- Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Bestehende Höhenlinien gem. Vermessung in m ü.NN
- Vorschlag Stellung Haupt- und Nebengebäude
- Vorschlag Parzellenummer und -größe
- Vorschlag Parzellengrenzen
- Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Beseitigung Biotop
- Bodendenkmal mit Nummer
- Bestand oberirdische Freistromleitung mit Schutzstreifen (wird verkabelt)

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Jahnstraße" in Großberg

Projekt Nr.:	17.1043_N_002	Datum:	Name:
Fassung:	30.01.2020 Planzeichnung	entw.	16.01.2020 sps
Maßstab:	1 : 1.000	gez.	22.01.2020 sps
Plangröße:	766 x 490 mm (0,37 m²)	gepr.	22.01.2020 sps

Auftraggeber:

Gemeinde Pentling
Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm
Am Rathaus 5
93080 Pentling



Planverfasser:

ALTMANN
INGENIEURBÜRO
NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommersstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieur.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieur.de

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

Gemeinbedarfsfläche:

Die Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Hier sind der Bau und Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, wird für das WA eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

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

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 75 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 25 cm.

3.1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt im WA 1,2.

In der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,8.

3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO)

Als Höchstmaß werden drei (III) Vollgeschosse festgesetzt.

In den Parzellen Nr. 14 – 23 und 29 – 45 ist der Ausbau eines Untergeschosses zulässig.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 6.

Für Nebenanlagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO), Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser als Hauptgebäude in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Bei Doppelhäusern ist maximal ein Doppelhaus je Parzelle zulässig.

Im WA hat der Nachbauende in offener Bauweise an eine grenzständig errichtete Doppelhaushälfte eine Doppelhaushälfte anzubauen.

Der Nachbauende hat ein Einzelhaus in offener Bauweise zu errichten, wenn der Erstbauende an der gemeinsamen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht von der Möglichkeit einer grenzständigen Doppelhaushälfte Gebrauch gemacht und stattdessen ein Einzelhaus in offener Bauweise errichtet hat.

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme der abweichenden Regelung zu den Wandhöhen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ziff. 3.8.2 der Festsetzungen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebengebäude, die keine Garagen sind, sind bis max. 20 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3,00 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

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

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Daneben werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg, öffentlicher Parkplatz, öffentlicher Personennahverkehr sowie öffentlicher Flurweg festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

In den Parzellen 5, 16, 17, 24, 35, 41 und 42 ist die Lage der Zufahrt zeichnerisch festgesetzt.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Auf der Fläche für die Feuerwehr ist die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in einem unterirdischen Regenrückhalte-raum zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet:

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Ost auf den **Parzellen 1 - 9** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

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

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Ost auf den **Parzellen 10 - 21** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

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

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und Nord auf den **Parzellen 22 - 45** sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen; die Ostfassaden dem Lärmpegelbereich III. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

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

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

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 nach Süden belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; der Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze muss mindestens 7 m betragen.

Gemeinbedarfsfläche:

Zum Schutz vor Anlagenlärm während Übungen und sonstigen Tätigkeiten wird eine mögliche Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von bis zu 2,5 m über Grund festgesetzt.

Ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3.7 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

3.8.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Im WA beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 5 - 9, 27 - 37 und 42 - 45 maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die Parzelle 24 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude maximal 422 m ü.NN, für die Parzellen 25 und 26 max. 421,80 m ü.NN.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 - 4, 10 - 23 und 38 - 41 maximal 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Parzelle 24 beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,20 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).

3.8.2 Höhe und Dachform baulicher Anlagen

Hauptgebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt:

Sattel- oder Zeltdach mit der Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **6,50 m** und eine maximale Firsthöhe (FHmax) mit **9,50 m** festgesetzt.

Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **4,20 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **9,50 m** festgesetzt.

Satteldach oder Zeltdach mit der Dachneigung von 20° - 28° (E+II)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **9,50 m** und eine maximale Firsthöhe (FHmax) mit **11,50 m** festgesetzt.

Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+I+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **7,50 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **11,50 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung 9 bis 24° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **6,00 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **9,50 m für ein versetztes Pultdach/Zeltdach** und **7,0 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung 9 bis 24° (E+I+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WHmax) von **9,00 m** und eine maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) mit **11,50 m für ein versetztes Pultdach/Zeltdach** und **10 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) von **6,50 m** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° (E+II)

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) von **9,50 m** festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird eine maximal zulässige Firsthöhe von **11,00 m** festgesetzt.

Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO

Die maximal zulässige Wandhöhe bei geneigten Dächern beträgt 3,0 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern beträgt 4,5 m, die max. Gebäudehöhe (Attika) bei Flachdächern 3,5 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird (abweichend von der bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckenoberkante (E-FOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Firsthöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

Tonnendächer oder Sheddächer sind nicht zulässig.

3.8.3 Dächer

Hauptgebäude:

Als zulässige Dachformen werden gem. den Darstellungen in der Nutzungsschablone Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer festgesetzt. Dabei gilt:

- SD, ZD: 20° - 28°
- SD, WD: 38° - 44°
- PD, VPD: 9° - 24°

Beim versetzten Pultdach können die Neigungen der beiden Dachseiten sowie die Wandhöhen voneinander abweichen. Die Lage des Firstes ist frei wählbar.

- FD: 0° - 5°

Bei Walmdächern muss der First eine Länge von ≥ 3 m betragen.

Als Dachfarben sind Blau- und Grüntöne unzulässig.

Als Materialien sind Ziegel, Betonstein, Blech oder Kunststoff zulässig. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Dachgauben oder -anbauten sind zulässig.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Dabei sind als horizontaler Abstand zu den Ortsgängen mindestens 2,50 m, zu den Traufen mindestens 1,00 m und zu Brandwänden mind. 1,25 m einzuhalten. Pro Dachseite sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Darüber hinaus müssen Dachgauben an ihrem höchsten Punkt mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dieser Abstand ist vertikal zu messen zwischen dem Höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gaube und Oberkante First. Je Gebäude darf maximal ein Gaubentyp gewählt werden. Die zulässige Breite je Dachgaube darf $\frac{1}{4}$ der Dachbreite nicht überschreiten.

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Dachform, Dachneigung sowie Firsthöhe exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen. Für Lage und Höhe des Firstes ist beim Nachbauenden eine Abweichung von max. 1 m zulässig.

Nebengebäude, Garagen:

Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.

Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

3.8.4 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind in und an den Dachflächen zulässig. Sie können als dachneigungsgleiche oder auf der Dachfläche aufgelagerte Anlagen ausgeführt werden.

Der Abstand der Anlagen zu Brandwänden muss mind. 1,25 m betragen.

Das Aufständern dieser Anlagen ist unzulässig.

Gebäudeunabhängige Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 BayBO sind unzulässig.

Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

3.8.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

In den Parzellen 5, 16, 17, 24, 35, 41 und 42 sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

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 Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit Flachdach sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

3.8.6 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 2,00 m zulässig. Darüber hinaus wird auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verwiesen.

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

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

3.8.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen straßenseitig und in den Einmündungsbereichen eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem Gelände nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Bereichen dürfen Zäune eine Maximalhöhe von 1,40 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Sockelmauern bis zu 0,3 m Höhe ab fertiger Höhe der an der Grenze bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Stützmauern in den rückwärtigen Bereichen sind bis zu 2,0 m Höhe ab Urgelände zulässig.

Sichtschutzzäune und Sichtschutzmauern können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.9 Grünordnung

3.9.1 Mindestbegrünung / 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, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Verwendet werden darf ausschließlich autochthones Pflanzgut.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

3.9.2 Baumpflanzungen

Auf der Fläche der Feuerwehr sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände parallel zur Regensburger Straße in einem Abstand von 10 m zueinander Bäume der Pflanzliste 3 anzupflanzen.

Von der vorgeschlagenen Lage der Baumstandorte in der Planzeichnung kann geringfügig abgewichen werden.

3.9.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes wird gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB der notwendige Ausgleich auf Flächen der Gemeinde Pentling erbracht.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 17.169 m² sind dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen.

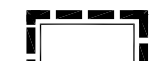
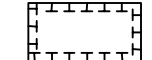




Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Folgejahr der Erschließung des Baugebietes herzustellen.

3.9.4 Ausgleichsflächenplan

Ausgleichsfläche A1
Flurstück Nr. 419 (TF), Gemarkung Pentling




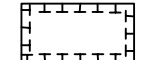




Zeichnerische Festsetzungen - Aufwertungsmaßnahmen

-  Räumlicher Geltungsbereich der ökologischen Aufwertungsmaßnahme
Gesamtfläche: 7.567 m²
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Anpflanzung von Obststämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese
Pflanzung von: Obsthochstämmen der Kreissortenliste des Landkreises Regensburg oder historische Obstsorten mit Pflanzlochvorbereitung, Pfahl und Verbißschutz.
Pflanzung in drei versetzten Reihen gemäß Planzeichnung, Reihenabstand 15- 23 m, Pflanzabstand in den Reihen 10-15 m
-  Entwicklung und Pflege einer extensiven Grünlandfläche
Ansaat von: Extensivgrünland durch Einsaat einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung
Anlage von: punktuellen Lesesteinhaufen an den Rändern
Pflege: Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Der Verbißschutz ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass es Schutzes nicht mehr bedarf. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
Die Extensivwiese darf nicht umgebrochen werden. Die Flächen sind zwei mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
-  Amtlich Kartierte Biotope mit Nummer
-  Bestehender Eingriffsausgleich aus Bebauungsplänen der Gemeinde Pentling

Ausgleichsfläche A2
Flurstück Nr. 26 (TF), Gemarkung Hohengebraching



Zeichnerische Festsetzungen - Aufwertungsmaßnahmen

-  Räumlicher Geltungsbereich der ökologischen Aufwertungsmaßnahme
Gesamtfläche: 3.482 m²
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Anpflanzung von Gehölzgruppen mit Arten der Pflanzliste 1 (Sträucher)
Pflanzung von: Gehölzen der Pflanzliste 1 mit einer Flächengröße von jeweils 50 m² als mehrreihige Hecke, Pfahl und Verbißschutz.
-  Entwicklung und Pflege einer extensiven Grünlandfläche
Ansaat von: Extensivgrünland durch Einsaat einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung
Anlage von: punktuellen Lesesteinhaufen an den Rändern
Pflege: Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Der Verbißschutz ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass es Schutzes nicht mehr bedarf. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen.
Die Extensivwiese darf nicht umgebrochen werden. Die Flächen sind zwei mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
-  Amtlich Kartierte Biotope mit Nummer
-  Bestehender Eingriffsausgleich aus Bebauungsplänen der Gemeinde Pentling

Ausgleichsfläche A3
Flurstücke Nr. Nr. 39/5 (TF), 363/13 (TF), 363/20 (TF) und 363/23 (TF),
Gemarkung Großberg




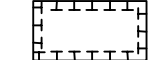


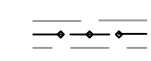
Zeichnerische Festsetzungen - Aufwertungsmaßnahmen

-  Räumlicher Geltungsbereich der ökologischen Aufwertungsmaßnahme
Gesamtfläche: 1.614 m²
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Entwicklung einer Ortsrandeinguung
Pflanzung von: je einem Großbaum der 1. Ordnung der Pflanzliste 2 in einem Abstand von 10 m unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Diese sind mit Bäumen der 2. Ordnung der Pflanzliste 3 oder mind. dreireihigen Strauchgruppen der Pflanzliste 1 zu unterpflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 0,80 - 1,00 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt mind. 1,00 - 1,20 m. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden. Pfahl und Verbißschutz.
-  Entwicklung und Pflege einer extensiven Grünlandfläche
Ansaat von: Extensivgrünland durch Einsaat einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung
Anlage von: mind. 1,00 m breiter Krautsaum in Richtung Osten (hin zur landwirtschaftlichen Fläche)
Pflege: Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Der Verbißschutz ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass es Schutzes nicht mehr bedarf. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
Die Extensivwiese darf nicht umgebrochen werden. Die Flächen sind zwei mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausgleichsfläche A4
Flurstück Nr. 447 (TF), Gemarkung Hohengebraching



Zeichnerische Festsetzungen - Aufwertungsmaßnahmen

-  Räumlicher Geltungsbereich der ökologischen Aufwertungsmaßnahme
Gesamtfläche: 4.506 m²
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung
Pflanzung von: punktuellen Pflanzen einzelner Gehölze oder in Kleingruppen, ca. 250 - 300 Pflanzen/ha, etwa 10 m Breite, Pfahl und Verbißschutz.
Anpflanzung Mischwald in Anlehnung an das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG): Mischung der Baumarten untereinander, weitgehend keine gänzlich artgleichen Teilflächen. Der Laubholzanteil muss mindestens 10 % über das forstfachlich gebotene Maß hinausgehen.
Grundstruktur: Naturbetonter Wald, extensive Holznutzung, langfristige Entwicklung von 10 Biotopbäumen pro Hektar; Entwicklungsziel Totholz und liegend einschließlich Stöcke) = mind. 30 Festmeter pro Hektar; Differenzierung der Waldränder mit natürlicher Weiterentwicklung, Belassen von entstehenden Blößen oder Lücken; Verwendung von autochtonem Pflanzgut
-  Entwicklung und Pflege einer extensiven Grünlandfläche
Ansaat von: Extensivgrünland durch Einsaat einer arten- und kräuterreichen Wiesenmischung
Anlage von: punktuellen Lesesteinhaufen an den Rändern; mind. 1,00 m breiter Krautsaum in Richtung Nordwesten (hin zur landwirtschaftlichen Fläche)
Pflege: Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Der Verbißschutz ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass es Schutzes nicht mehr bedarf. Ausgefallene Pflanzungen sind nachzupflanzen.
Die Extensivwiese darf nicht umgebrochen werden. Die Flächen sind zwei mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
-  Bestehende Fernwasserleitung 250 mit Schutzzone


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Jahnstraße" in Großberg

Projekt Nr.:	17.1043.N_003	Datum:	Name:
Fassung:	30.01.2020 Ausgleichsflächenplan	entw.:	16.01.2020 sps
Maßstab:	1 : 1.000	gez.:	30.01.2020 sps
Plangröße:	400 x 995 mm (0,39 m²)	gepr.:	30.01.2020 sps

Auftraggeber:

Gemeinde Pentling
Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm
Am Rathaus 5
93080 Pentling

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBEGLEITUNG FÜR BAUWERKE
NIEDERLASSUNG: NEUTRALBUNG
Postfachstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieur.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieur.de

3.9.5 Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

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

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

* Giftpflanzen gem. DGUV 202-023

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 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

3.9.6 Sonstiges

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der der Fertigstellung der Erschließung 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.

4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung

Alle Parzellen des Bebauungsplanes können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.

Die Parzellen 38 - 44 befinden sich an einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge ausreichenden Wendemöglichkeit.

Der Wendehammer darf ganzjährig nicht durch parkende Fahrzeuge, Schneedepots o.ä. verengt werden.

Altlasten

Nach dem Altlastenkataster sowie aus dem Bodengutachten liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Es wird ausdrücklich im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes empfohlen, die Gebäude parallel oder rechtwinklig zu den festgesetzten Baugrenzen/ Straßenbegrenzung zu errichten.

Es ist zu beachten, dass der vorbereitete Revisionsschacht (Hausanschluss) im Abstand von 1 m bis 2 m zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße in den Privatgrundstücken angelegt ist.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten wird auf dem jeweiligen Grundstück die Anlage eines Spielplatzes empfohlen.

Brandschutz

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und müssen ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

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

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die

anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405. Der Zweckverband zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg Süd kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden bereitstellen.

Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß Art.6d1 Bay-NatSchG amtlich kartierte Flachland-Biotop ID 7038-0092-001. Es umfasst drei Laubbäume, die sich im Bereich der bestehenden Schulwende hin zur landwirtschaftlichen Fläche bzw. im Bereich der geplanten Lehrerparkplätze und Erschließungsstraße befinden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist ein Eingriff in das bestehende Biotop vorgesehen. Es ist ein Antrag auf Teilbeseitigung des bestehenden Biotops nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zu stellen.

Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegt innerhalb der Planungsfläche das Bodendenkmal „Siedlungen der Jungsteinzeit (Linearbandkeramik) und der vorgeschichtlichen Metallzeiten“ (D-3-7038-0297) vor. Für diese Flächen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art 7 DSchG hingewiesen.

Für die restlichen Flächen des Baugebietes gilt: sollten Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Erschließung

Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.

Die Erschließung erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien (RASt 06 und RAStO 12). Die Barrierefreiheit der Bushaltestellen und Gehwege wird sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Topografie der Planungsfläche und der damit verbundenen Erschließung teilweise Straßenlängsneigungen von über 12 % ergeben, die somit über den in den Richtlinien empfohlenen Werten (8% bis max. 12 %) liegen.

Gasversorgung

Nach Rücksprache mit der REWAG erfolgt keine Gasversorgung im Baugebiet.

Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage und Topografie des Baugebietes ist ein hoher Grundwasserabstand anzunehmen.

Das Planungsgebiet ist teilweise stark von Nordwesten nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss, Vernässung, Verschlammung und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.

Wird eine Bauwasserhaltung notwendig, wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).

Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

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

Die nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist 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 sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels eines Anschlusses an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzuleiten. Dieses wird mittels einer unterirdischen Rückhaltung auf der Feuerwehr-Fläche gesammelt und gedrosselt in den Iradinger Bach abgeleitet. Zusätzlich dazu werden private Zisternen zur Grauwassernutzung empfohlen, sind aber nicht zwingend erforderlich. Es wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Es wird eine dichte und auftriebs-sichere Ausführung der Kellergeschosse empfohlen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden.

Schmutzwasser(entsorgung)

Die Planungsfläche wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. Angrenzend besteht ein Mischsystem, welches das Abwasser innerhalb eines Freispiegelkanals zur zentralen Kläranlage der Stadt Regensburg weiterleitet. An dieses Mischsystem kann angeknüpft werden.

Strom(versorgung)

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die bestehende Freistromleitung der REWAG wird im Zuge der Erschließung verkabelt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.

Trinkwasser(versorgung)

Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes Regensburg-Süd im Kunigundenweg, in der Jahnstraße sowie im Gebrachinger Weg angeschlossen werden.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind die § 32 Abs. 2, § 48 Abs. 2 WHG i.V.m. den Vorschriften der AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerbe-recht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.