Zeichnerische Festsetzungen Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Geltungsbereich Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Extensive Wiesenfläche (Oberbodenabtrag)
- Laubbaum Planung mit Beschriftung
- Obstbaum Planung
- Sträucher Planung
- Naßwiesenelement (Tiefe 50-60 cm)

Nachrichtliche Darstellung:

- kartierte Biotope
- bestehender Graben
- bestehender Weg mit wassergebundener Wegedecke
- bestehende Ausgleichsfläche mit nachrichtlicher Darstellung der Pflanzungen und Maßnahmen der Gesamtfläche
- Laubbaum Bestand
- Bemaßung
- Umgrenzung Guthaben von 2.167 m² für weiteren Eingriffsvorhaben

Textliche Festsetzungen Ausgleichsfläche:

Extensivierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche:
Oberbodenabtrag (30-40 cm), Ansaat von Landschaftsrasen RSM 7.1.2 mit 2-3x jährlichen Pflegeschnitt in den ersten 2 - 5 Jahren, im Anschluss daran eine 1-2-malige Mahd und Abfuhr des Mähgutes.

Erstellung von Nasswiesenelementen Rohbodenabtrag (Tiefe: ca. 50-60cm)

Einbringung von Totholzästen und Findlingen

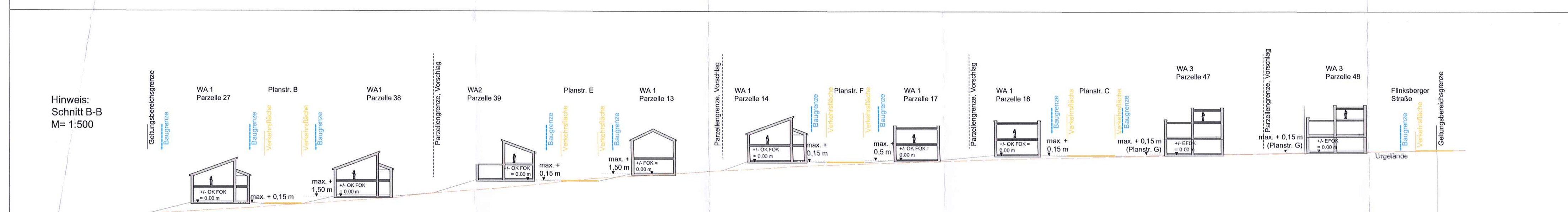
Anpflanzung einzelner Solitärbäume/Großbäume
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv. StU 14-16 cm
Baumarten: PA: Vogel-Kirsche (Prunus avium), QR: Stiel-Eiche (Quercus robur), TC: Winter-Linde, AP: Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Anpflanzung von Obstbäumen/Hochstamm
Obstbaumsorten laut Liste Landkreis Regensburg
Mindestqualität: StU 7 cm, Stammhöhe mind. 180 cm.

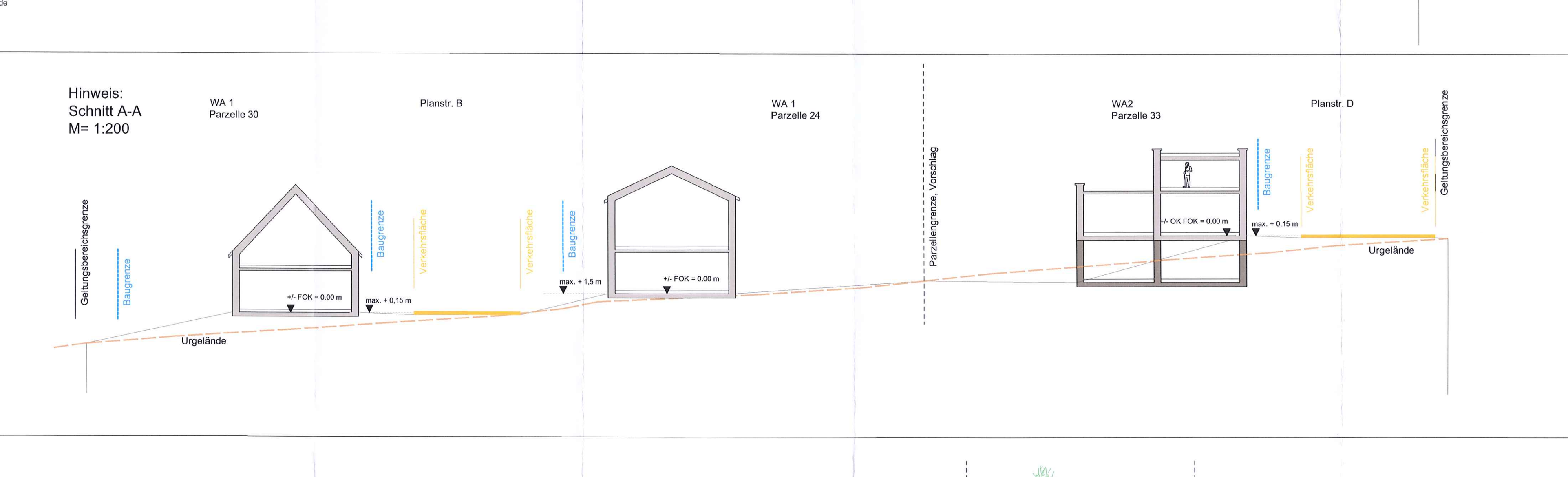
Anpflanzung einzelner Sträucher und Strauchgruppen mit essbaren Pflanzenteilen:
Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Öhrchen-Weide (Salix aurita), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Mindestqualität: 2xv. 60-100 cm

Für alle Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

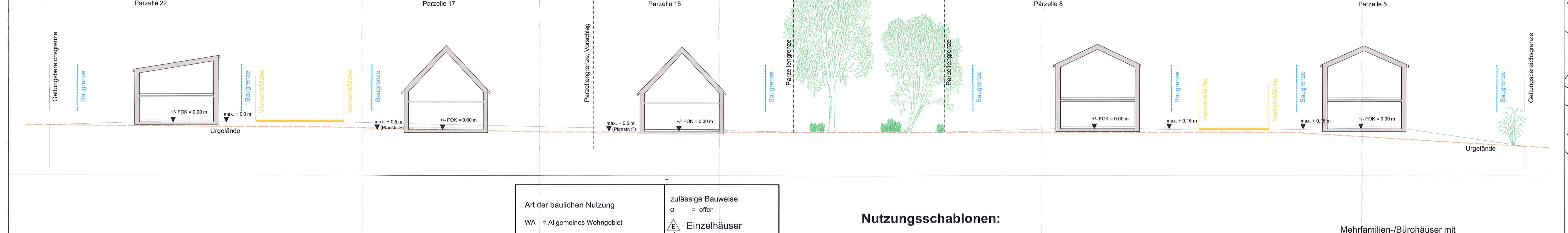
Hinweis:
Schnitt B-B
M= 1:500



Hinweis:
Schnitt A-A
M= 1:200



Hinweis:
Schnitt C-C
M= 1:200



Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	zulässige Bauweise o = offen E Einzelhäuser D Doppelhäuser H Hausgruppen
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Zulässige Dachformen SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, VPD = versetztes Pultdach, FD = Flachdach, ZD = Zeltdach	Zahl der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen (WO) je Wohngebäude
DACHNEIGUNG (DNG) SD, WD, PD, VPD, ZD "DNG" FD	von minimal - bis maximal in ° von minimal - bis maximal in °

Nutzungsschablonen:

Individualhäuser

WA 1	o E D nur Parz. 9,10,23 a+b
0,4	max. II
SD, WD, PD, VPD, ZD, FD	2 WO
SD, WD = 20° - 28°, 38° - 44° PD, VPD, ZD = 9° - 24° FD = 0° - 5°	

Terrassenhäuser

WA 2	o E
0,4	II-III
PD, FD, VPD	2 WO
PD,VPD = 9° - 24° FD = 0° - 5°	

Stadt-/Bürohäuser

WA 3	o E
0,4	II-III
SD, WD, PD, VPD, FD	-
SD, WD = bis 28° PD,VPD = 9° - 24° FD = 0° - 5°	

Reihenhäuser

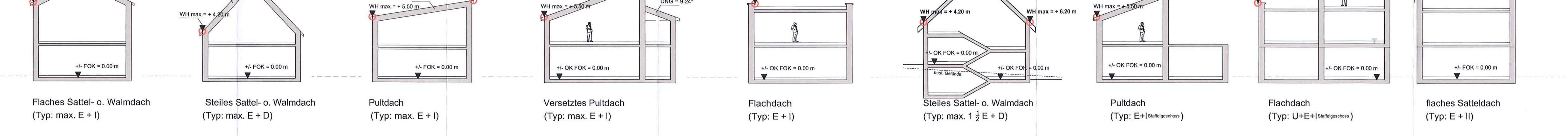
WA 4	o H
0,4	max. II
SD, WD, PD, VPD, ZD, FD	-
SD, WD = 20° - 28°, 38° - 44° PD, VPD, ZD = 9° - 24° FD = 0° - 5°	

Mehrfamilien-/Bürohäuser mit kostengünstigem Wohnraum

WA 5	o E
0,4	max. III
SD, WD, PD, VPD, FD	-
SD, WD = bis 28° PD, VPD = 9° - 24° FD = 0° - 5°	

Regelquerschnitte als Hinweis

M 1:200



Flaches Sattel- o. Walmdach (Typ: max. E + I) · Steiles Sattel- o. Walmdach (Typ: max. E + D) · Pultdach (Typ: max. E + I) · Versetztes Pultdach (Typ: max. E + I) · Flachdach (Typ: E + I) · Steiles Sattel- o. Walmdach (Typ: max. 1 ½ E + D) · Pultdach (Typ: E+I Staffelgeschoss) · Pultdach (Typ: E+I Staffelgeschoss) · Flachdach (Typ: U+E+I Staffelgeschoss) · flaches Satteldach (Typ: E + II)

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Teilflächen*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Das WA ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB horizontal in folgende Teilflächen gegliedert:

1.1.1 Im **WA 1, 2 und 4** sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude.

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

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.1.2 Im **WA 3** sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.1.3 Im **WA 5 sind allgemein zulässig:**

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

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

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird in allen Teilflächen gem. § 19 BauNVO eine max. Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** festgesetzt.

1.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im WA 1 und 4 sind max. 2 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig.

Im WA 2 sind mind. 2 und max. 3 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig.

Im WA 2 ist das Obergeschoss nur gestaffelt, d.h. von der Gebäudetalseite aus um mindestens 1/3 der Gebäudegrundfläche zurückgesetzt, zulässig.

Im WA 3 und 5 sind max. 3 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig.

Im WA 3 ist das Obergeschoss nur gestaffelt, d.h. von der Gebäudelängsseite aus um mindestens 1/3 der Gebäudegrundfläche zurückgesetzt, zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

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

1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 und 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. **2 Wohneinheiten** je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

Je Doppelhaushälfte ist max. **1 Wohneinheit** zulässig.

1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Auf den nachrichtlich dargestellten Parzellen 9, 10 und 23 a+b sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2, 3, und 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 4 ist nur eine Hausgruppe zulässig.

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

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 15 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m als Holzlegen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagenzufahrt bindend, sofern durch Planzeichen festgesetzt

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

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

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

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

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

1.9.1 Gestaltung der Gebäude

Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen

mind. 0,5 m und max. 1,50 m, bezogen auf Planstraße B:	Nrn. 24, 25, 36, 37
max. 0,5 m:	Nr. 50
max. 0,15 m:	Nrn. 4 - 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20 26 - 35, 39, 42a+b
mind. 0,5 m und max. 1,50 m:	Nrn. 11, 38, 40 43, 44
max. 0,15 m, bezogen auf Planstraße E	Nr. 3
mind. 0,5 m und max. 1,50 m, bezogen auf Planstraße E:	Nr. 13
max. 0,5 m, bezogen auf Planstraße F:	Nrn. 15, 17
max. 0,0 m, bezogen auf Planstraße C:	Nrn. 21 - 23 a+b
max. 0,15 m, bezogen auf Planstraße G:	Nrn. 45 - 48
max. 0,15 m, bezogen auf Schönbergstraße:	Nr. 52

über dem höchsten Punkt der hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen

max. 0,15 m	Nr: 41
max. 0,15 m:	Nrn. 51

über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der tatsächlich überbauten Fläche.

Für die weiteren in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen wird folgende maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK m ü.NN) festgesetzt:

529,25 m ü. NN	Nr. 1
530,5 m ü. NN	Nr. 2
540,15 m ü. NN	Nr. 49

Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

Zulässige Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude

- **im WA1 und WA4:**

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **6,2 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,9 m** festgesetzt.

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

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **4,2 m** gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,9 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **5,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,90 m für versetztes Pultdach und Zeltdach** und **7,0 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika wird mit **6,75 m** festgesetzt.

- **im WA2:**

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

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **5,5 m,** gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **8,90 m für versetztes Pultdach** und **7,0 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I Staffelgeschoss)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit **6,75 m** festgesetzt.

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

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **9 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit **13 m** für versetztes Pultdach und **11,5 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I+I Staffelgeschoss)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit **9,20 m** festgesetzt.

Zulässig ist auch die Freilegung des Untergeschosses (auch als Vollgeschoss) für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen des WA2. Die zulässige Wandhöhe bemisst sich dann zwischen der UFOK (fertige Oberkante des Rohbodens Untergeschosses) und dem talseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der UFOK und Oberkante Dachhaut, bzw. OK Attika. Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (WH (max.)), gemessen zwischen der UFOK und Oberkante Attika mit **6,75 m** festgesetzt.

- **im WA3 und WA5:**

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28° (E+I+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **9,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **13 m** festgesetzt.

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

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **7,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **13 m** festgesetzt.

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

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von **9 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **13 m für versetztes Pultdach** und **11,5 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° (E+I+I)

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit **9,2 m** festgesetzt.

Für WA1 bis WA5 gilt:

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) (mit Ausnahme der Vorgaben des WA2) im Geltungsbereich getroffen.

Bei einem höhenversetzten Erdgeschoss wird die jeweilige Wandhöhe der entsprechenden EFOK (gem. Regelbeispiel) gemessen. Die untere EFOK darf die maximale Wandhöhe der festgesetzten Wandhöhe der oberen Erdgeschossebene um max. 2 m überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen von der EFOK der oberen Erdgeschossebene.

Hauptgebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachform, -eindeckungsfarbe, und -neigung an ein bereits an der Grenze errichtetes Hauptgebäude anpassen.

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

Bei bis zu 2 Vollgeschossen gilt:

Für UG/KG ist ein Freilegen bis max. 0,9 m ab EFOK bis fertigem Gelände, jedoch nur bis zu einer max. Wandhöhe von 6,75, gemessen von Schnittpunkt OK Dachhaut bzw. Attika bis fertiges (hergestelltes) Gelände zulässig.

Bei 3 Vollgeschossen ist ein Freilegen des Untergeschosses / Kellergeschosses unzulässig.

1.9.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sowie an den zukünftigen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Stützwände sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeveränderungen bis zu einer Höhe von +/- 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Entlang der öffentliche Verkehrsfläche ist im Bereich der vorgeschlagenen Bauparzellen 1-3, 12, 14-22, 23a+b, 24-38, 40, 42a+b, 46-48, 50, 51 das fertige Niveau der Grundstückskante an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

1.9.3 Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Stand- sowie Zwerchgiebel) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen.

Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist.

1.9.4 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern ab 20° nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben rotbraun bis ziegelrot oder grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Blechdeckungen sind ausschließlich bei Dachneigungen von unter/gleich 20° und nur in matten Stehfalzdeckungen ohne Lackierung zulässig.

1.9.5 Dachaufbauten und Querbauten

Im Geltungsbereich sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer Länge von max. 40 % der Hauptgebäudelänge zulässig. Je Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen aufweisen und müssen an ihrem höchsten Punkt mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 3,50 m zu den Ortgängen aufweisen und müssen an ihrem höchsten Punkt mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.9.6 Firstrichtungen

Firstrichtung festgesetzt. Der First des Hauptdaches muss bei SD, WD, PD und VPD parallel zur Pfeilrichtung verlaufen. Bei Flachdachgebäuden die längere Außenwand.

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend.

In den übrigen Teilflächen ist die Firstrichtung frei wählbar.

1.9.7 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

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

1.9.8 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Ga *Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)*

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, bei einer Wohneinheit 2 Stellplätze, auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und -gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Auf den Stauraum kann verzichtet werden, sofern bei Garagen eine automatische Toröffnungsanlage verwendet wird.

Garagen und Nebengebäude über 15 m² Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet.

Auf den Parzellen 2, 10, 11, 12, 15, 16, 35, 40, 41, 50 und 52 sind Garagen als Grenzbau auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die maximal zulässige Wandhöhe bei geneigten Dächern beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern die höhere Wand) 4,25 m. Entlang der Grundstücksgrenze darf die grenzseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 3,0 m betragen.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckenoberkante (FOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufeseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei der Ausbildung eines Flachdaches wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (FOK) und Oberkante Attika. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

1.9.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.9.10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune oder Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig; der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen. Auf Sockel ist zu verzichten, zulässig sind Zaunsockel nur entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches im Bereich der nachrichtlich dargestellten Parzellen 1-6, 44 und 49; Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

1.9.11 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Park

RRB *Zweckbestimmung: naturnaher Regenrückhaltebereich*

1.10.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Beläge 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.

1.10.2 Öffentliche gliedernde Grünfläche mit Zweckbestimmung Park

In der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind naturnahe Regenrückhaltung in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerken zulässig. Zulässig sind Fußwege und Pflegewege in wasserdurchlässiger Befestigung sowie Erholungseinrichtungen und Kinderspielgeräte. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

1.10.3 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Mindestdurchgrünung

Auf dem privaten Grundstück ist je angefangener 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen auf privaten Grünflächen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

Stützwände, welche nicht als Trockensteinmauern ausgeführt werden, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

1.10.4 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

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

Strauchpflanzung

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Anpflanzung Einzelbaum gem. Pflanzliste 1, der Standort kann unter Einhaltung der Anzahl der Bäume geringfügig verschoben werden.

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens zweireihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen.

Die Reihen sind in einem Abstand von 0,8 - 1,0 m, die einzelnen Pflanzen in den Reihen sind in einem Abstand von 1,0 - 1,2 m anzupflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen: mindestens 6, höchstens jedoch 12 verschiedene Arten sind zu verwenden.

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

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

Zuordnungsfestsetzung Ausgleichsfläche

Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

1.10.6 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1:

Mindespflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer

für straßenbegleitende Pflanzung: Baum I. Ordnung, Hochstamm 3x v., StU 16-18 cm

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere/Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Obsthochstämme, Mindestqualität: , StU 8 - 10 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: Sträucher, Mindestqualität mind. 2 x v., mind. 60/100 cm Höhe

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Eingriff. Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche*
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa agg.	-	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hunds- und weitere Wild-Rosen
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018, November 2006

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.10.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

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

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

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 sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität, Trafostation

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (TEIL C)

2.1 Planzeichen als Hinweise

- Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern
- Vorschlag Grenzen der Bauparzellen
- Vorschlag Parzellennummer
- Vorschlag Stellung Hauptgebäude
- Vorschlag Stellung Garage
- Maßzahl in Meter
- Höhenschichtlinien gem. Höhenvermessung
- ca. 622 m² Vorschlag Grundstücksgrößen
- Abgrenzung der Planstraßen
- 6936-0067-001 Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Tatsächlicher Biotop-Gehölzbestand

2.2 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

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

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

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Leben zu retten und Gebäudebestand zu schützen. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 das Bayer. Landesamt 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 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

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

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen.

Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass aufgrund der Hanglage im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser aus höher gelegenen Bereichen abfließen oder der Grundwasserstand ansteigen kann. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Es wird auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen verwiesen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

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

Durch die Lage des Plangebietes am Hangbereich ist mit wild abfließendem Wasser, das aus nördlicher Richtung kommt zu rechnen. Insbesondere bei Starkniederschlägen, Schneeschmelze und dergleichen kann es zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen.

Bei Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser ist darauf zu achten, dass es zu keinen nachteiligen Veränderungen für oberhalb oder unterhalb liegende Grundstücke kommt (entsprechend § 37 Wasserhaushaltsgesetz).

Es empfiehlt sich für jede Parzelle eine Zisterne zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlags- und Schmelzwasser zu errichten. Jede Zisterne sollte ein angemessenes Volumen aufweisen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es empfiehlt sich, die notwendige Dimensionierung durch einen Fachmann ausführen und durch einen Sachverständigen abnehmen zu lassen.

Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist der Gemeinde und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die entsprechenden Gesetzeswerke (Infektionsschutzgesetz, Trinkwasserverordnung) sind zu beachten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Art. 70 BayWG), nach dem Gewerberecht (z.B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. § 4 BImSchV) wird 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 zu stellen.

Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Versickerung von gesammelten und unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, empfohlen.

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

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Kanal dosiert.

Die Einstellung sehr kleiner Abflüsse zwischen 0,05 und 1,5 Liter pro Sekunde ist möglich und erlaubt so die Rückhaltung und hydraulisch kontrollierte Ableitung von Regenwasser direkt auf dem angeschlossenen Grundstück. Das Gesamtvolumen der Zisterne kann somit in einen privaten Anteil zur Regenwassernutzung und einen Anteil zur Regenwasserrückhaltung im öffentlichen Interesse unterteilt werden.

Erst bei Vollfüllung dieser RW-Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an den öffentlichen Kanal abgegeben.

Zisternen auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betrieben und zu warten. Folgende Mindestgrößen zum Nutzvolumen sollten hierbei beachtet werden.

- Einfamilienwohnhaus 6.000 Liter
- Zweifamilienwohnhaus 10.000 Liter

bzw. Volumen einer individuellen Berechnung.

Die angegebenen Volumina sind ein grober und meist praktikabler Richtwert aus der Vielzahl von Formeln. Die genaue Dimensionierung und der fachgerechte Einbau der Regenwasserzisterne mit Schwimmerdrossel sollte durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durchgeführt und bestätigt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben.

Schutzzonen von Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Schutzzonenbereich für erdgeführte Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 1,5 m rechts und links zur Trassenachsenachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Versorgungsträger über die Planungen zu verständigen, rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Für den Geltungsbereich liegen beim Landratsamt Regensburg und Wasserwirtschaftsamt Regensburg keine Informationen über Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Sollten dennoch bei Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die oben genannten Behörden zu benachrichtigen, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz *„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. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist"* wird an dieser Stelle verwiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig im Umfeld 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.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

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

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (u.a. durch Schattenwurf, Laubfall, Wurzeln etc.).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

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

Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg, Abteilung Gesundheitsamt

wir verweisen auf den § 17 Abs. 6, Satz 1 der Trinkwasserverordnung „Sicherheitseinrichtung":

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasserführenden Teilen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden.

Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme müssen beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden. Auch eine deutliche Kennzeichnung der Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch bestimmt ist, muss erfolgen.

Geothermie:

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Grundwasser:

Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V2: Rodung der betroffenen Gehölzbestände außerhalb der Vogelschutzzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

V3: Umhängen der Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) auf den Flurnr. 880/2 und 881/1 an geeignete Bäume in der Umgebung.

Geländegestaltung

Stützwände sollten als Gabionen oder Trockenmauern aus Naturstein ausgeführt oder bepflanzt werden.

Wärmepumpen

Die erforderlichen Abstände von Luft-Wärmepumpen zum Immissionsort sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sind grundsätzlich abhängig von der Festlegung der Immissionsrichtwerte. Die folgende Tabelle zeigt die Abstände für verschieden laute Wärmepumpen, die einzuhalten sind, um die um mind. 6 dB(A) reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu unterschreiten (Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen). Für die orientierende Berechnung wurde von einer Außenaufstellung an einer Außenwand und einem Lästigkeitszuschlag für eine niederfrequente Tonhaltigkeit von 6 dB(A) ausgegangen. Nicht berücksichtigt sind eine Hindernisdämpfung, z.B. durch Schallschirme oder Mehrfachreflexionen. Bei ungünstigen Fällen könnte sich durch Reflexionen der erforderliche Abstand verdoppeln. Ein Vergleich mit den Schallleistungspegeln gängiger Anlagen zeigt deutlich, dass die meisten Wärmepumpen für herkömmliche Bebauungssituationen nicht geeignet sind, so dass Einhausungen und Abschirmungen notwendig werden.

Tabelle: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose). Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, Cmet = 0; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WA= allgemeines Wohngebiet, IRW= Immissionsrichtwert

Schallleistungspgel der Wärmepumpen	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (z.B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem WA, Nacht-IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert
45 dB(A)	6 dB	Nachts	3,4 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m

Die Abstände können sich im Einzelfall reduzieren, wenn die Anlage den Lärm nicht, wie in der Tabelle angenommen, gleichmäßig in alle Richtungen abstrahlt und günstig aufgestellt wird. Auch die Richtcharakteristik kann ausgenützt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes

Bestandteile der Satzung sind:

Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken

Teil B: Textliche Festsetzungen

weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

Teil D: Begründung mit Umweltbericht

Teil E: Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand Dezember 2016, Büro Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA, Am Wasserschloss 28 b, 91126 Schwabach

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 31.01.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 31.01.2017 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2017 bis 26.06.2017 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 15.05.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2017 bis 26.06.2017 mit Schreiben vom 15.05.2017 beteiligt.

Die Stadt Hemau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2017 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Hemau, den 16. Aug. 2017
Stadt Hemau
[Unterschrift]
Johann Pollinger, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21. Aug. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

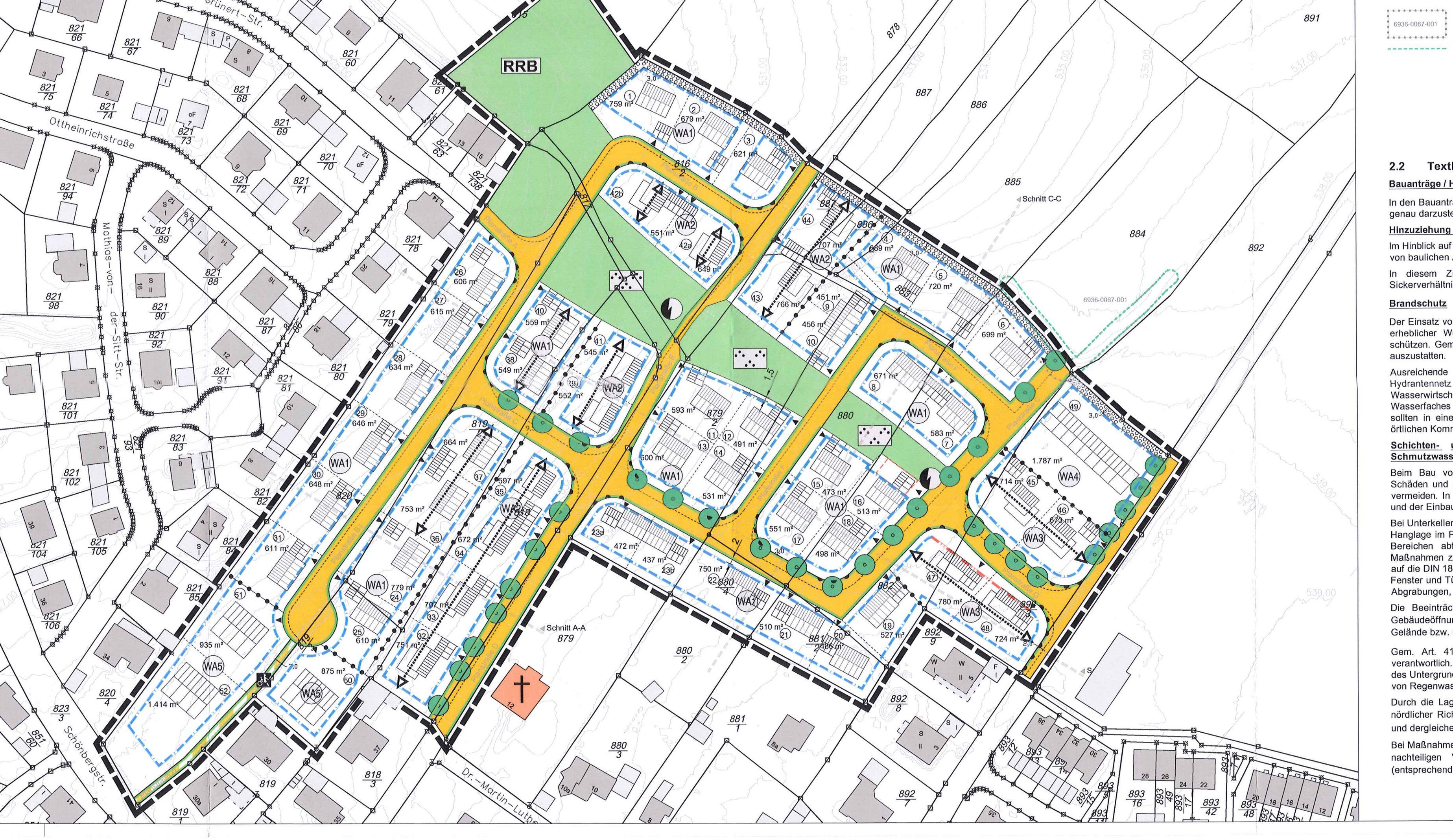
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Hemau, den 21. Aug. 2017
Stadt Hemau
[Unterschrift]
Johann Pollinger, 1. Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



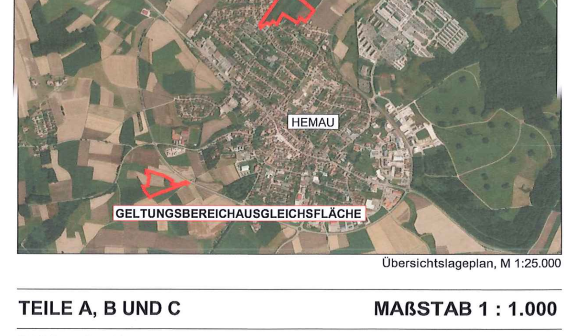
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET HEMAU "NORDWEST IV"

STADT HEMAU
LANDKREIS REGENSBURG

FLUR NR. 813/2 (TF), 815 (TF), 816/2, 817, 818, 819/2, 819/3, 820, 878 (TF), 878/1 (TF), 879/2, 880, 880/4, 881/2, 882, 883, 885 (TF), 886/1 (TF), 887/1 (TF), 892/3, 1401/2, 1401/3, 1406, 1407, 1408, 1408/2, 1408/3, 1408/4, 1450/42 DER GEMARKUNG HEMAU



Übersichtslageplan, M 1:25.000

TEILE A, B UND C — MAßSTAB 1 : 1.000

FASSUNG VOM 25.07.2017

Ausgefertigt:

Stadt Hemau, den 16. Aug. 2017
[Unterschrift]
Johann Pollinger, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL
BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709-0
FAX 0941 463 709-22
INFO @ B-BARTSCH.DE