Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

WA „Seubersdorf Nord-West 1“

Textliche Festsetzungen

Gemeinde Seubersdorf
1. Bürgermeister Andreas Steiner
Schulstraße 4
92358 Seubersdorf i.d. Opf

Vorhabensträger:

RK Bau GmbH
Robert Karl
Zum Haag 3
92358 Seubersdorf

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 17.10.2024
Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3

In den **WA 1 - 3** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Die nach § 4 Abs.3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe

sind ausnahmsweise zulässig.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im Allgemeinen Wohngebiet die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,45 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung (Teil A) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Definition Vollgeschoss: Art. 83 Abs. 6 BayBO i. d. Fassung vom 14.August 2007, zuletzt geändert am 24.Juli 2020:

> *„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“*
>
> *Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007:*
>
> *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*
>
> *Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinie ist je Hauptgebäude in einer max. Länge von 6 m und einer max. Tiefe von 1 m zulässig.

1.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Im **allgemeinen Wohngebiet** ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA1** sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im **WA2** sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im **WA3** sind nur Doppelhäuser zulässig.

In der **Versorgungsfläche KWK** ist nur ein Einzelhaus zulässig.

1.3.3 Abstandsflächen

Im **allgemeinen Wohngebiet und in der Versorgungsfläche KWK** werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig sind.

Die weiteren Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten, mit Ausnahme der vorrangigen Regelungen für Garagen nach Ziff. 1.9.8.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 25 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

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

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Anliegerweg“ festgesetzt.

Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

1.6.1 Höhenlage der Hauptgebäude

Für die Teilfläche **WA1** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der geplanten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 1) (Straßenkante). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

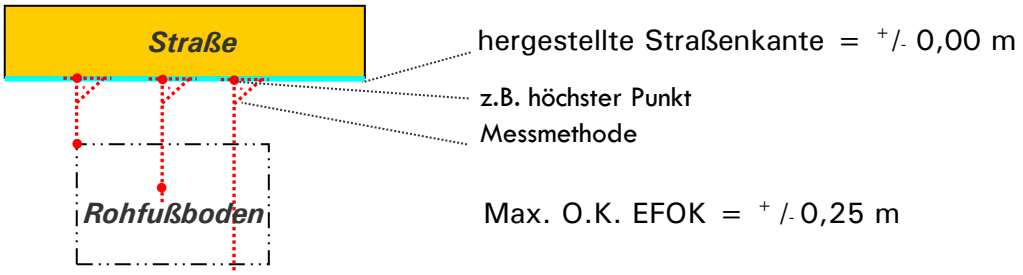
Für die Teilflächen **WA2** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **max. 0,25 m** über dem höchsten Punkt der geplanten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 2) (Straßenkante). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Teilfläche **WA 3** gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt **mind. 0,25 m bis max. 0,4 m** über dem höchsten Punkt der geplanten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 3) (Straßenkante). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

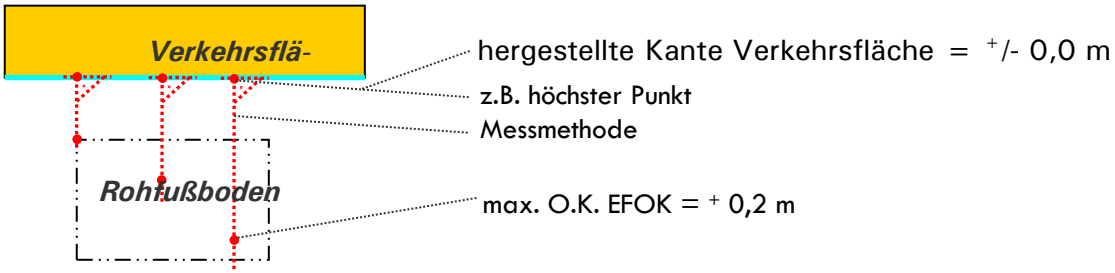
Gemessen wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



1.6.2 Höhenlage der Garagen/Carport

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für **alle Teilflächen** max. 0,2 m über dem hergestellten Niveau der geplanten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der Punkt der Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante Garage/Carport.



Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.6.4 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsflächen (internen Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung, Teil A festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Punkten ergibt sich die zulässige Höhe durch Interpolation.

Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 0,2 m zulässig.

1.6.4 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. Stützwände über 15 cm Höhe sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen das fertige Niveau der Grundstückskante an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

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

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

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

1.7.1 Die technischen Anforderungen an Planung, Bemessung und Ausführung der Außenbauteile sind nach BayBT Ausgabe November 2023 nach DIN 4109-1.-2018-01 auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel, ermittelt in der schalltechnischen

Untersuchung GEO.VER.S.UM Bericht-Nr. 2023-S-155 vom 29.02.2024), zu erfüllen. Die DIN-Norm kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

1.7.2 Schlafräume in den Gebäuden im **WA1**, die ausschließlich nach Nordosten orientiert und belüftet werden können, sind nicht zulässig.

1.7.3 In den Gebäuden **WA1 Nordwest** an West- und Ostfassade und **WA1 Südost** an Westfassade sind Schlafräume zu den genannten Fassadenseiten nur zulässig, wenn eine Belüftung zur lärmabgewandten Fassadenseite Süd gewährleistet ist.

1.7.4 Das Heizkraftwerk ist in Massivbauweise zu errichten.

1.7.5 Die Schallquellen (Zuluft, Abluft, Ausblas) sind nach Norden auszurichten und auf die erforderliche Schallleistung zu dämpfen.

1.7.6 Tieffrequente Geräuschemissionen sind mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden.

1.7.7 Die Anlieferung des Heizgutes hat von Nordwesten her und nur im Zeitbereich Tag an Werktagen außerhalb von Ruhezeiten zu erfolgen.

1.8 Nutzung als allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist erst zulässig, wenn die festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen gemäß Ziff 1.7.1der Festsetzungen des Bebauungsplanes voll funktional ausgeführt sind. *(Hinweis: Dies wird ggf. im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag geregelt.)*

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

1.9.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigungen für Hauptbaukörper sind unter Ziffer 1.9.6 festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

1.9.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

1.9.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig. Sie müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,5 m betragen.
Dachgauben sind als Standgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,5 m², als liegende Gauben in einer max. Ansichtsfläche von 1 m² zulässig. Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, der Abstand zueinander muss mind. 1 m betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig. Dacheinschnitte wie z.B. Loggien u.ä. sind unzulässig.

Zwerchgiebel sind bei Satteldächern mit max. 40 % der Wandlänge der Hauptfassadenlänge und einem Mindestabstand von 2,5 m zur Hauskante zulässig. Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

1.9.4 Anbauten

An- und Vorbauten (Balkone, Wintergärten, Erker, Standgiebel) 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.

1.9.5 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.

1.9.6 Wandhöhen, Gebäudehöhen, Dachneigungen

Die maximalen Wandhöhen sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

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

Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)

im **WA1** ist zulässig:
Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 30°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 12,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des talseitigen Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 16 m festgesetzt.
Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 12,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des talseitigen Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 14 m für versetztes Pultdach und 16 m für ein Pultdach festgesetzt.
Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°
Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des talseitigen Erdgeschosses) und Oberkante Attika mit 13,5 m festgesetzt.

im **WA2 und 3** ist zulässig:

Satteldach, Walmdach mit einer Dachneigung von 35° - 45°
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 Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.
Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°
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 Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

im **KWK** ist zulässig:
Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 30°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 11 m festgesetzt.
Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 10 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.
Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°
Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 10,6 m festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst werden.

1.9.7 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.

1.9.8 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.

Bei Einzelhäusern mit mehr als einer Wohneinheit sind folgende Stellplätze erforderlich:

Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 41 bis 80 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

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, in einem Mindestabstand von 5 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

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

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe bei Garagen beträgt 3 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4 m.

Unterer Bezugspunkt ist vorrangig zur bayerischen Bauordnung das hergestellte Gelände.

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

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

1.9.9 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraße ausschließlich Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

Einfriedungen an den von der Erschließungsstraße abgewandten Seiten zum Sicht- bzw. Lärmschutz sind bis zu einer Höhe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Zaunsockel über 5 cm Höhe sind ausgeschlossen.

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

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 Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster.

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

1.10.2 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

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

Je Grundstück ist ein Laubbaum oder alternativ je 5 Sträucher anzupflanzen. Empfohlen werden Gehölze nach den Pflanzlisten in den Hinweisen unter Ziff. 2.

Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen.

1.10.3 Im Geltungsbereich gilt:

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

Dauerhafte wasserundurchlässige und/oder vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist ein Traufstreifen entlang der Gebäudeaußenwand bis zu einer Breite von 50 cm zulässig.

1.10.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

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 und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen.

Pflanzabstände

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Generell ist bei der Pflanzung von Bäumen aus Gründen des Baumschutzes und der Gewährleistung der Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit ein seitlicher Abstand von 2,5 m zu unterirdischen Leitungen einzuhalten (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung). Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße muss deren Stamm einen Abstand von mindestens 8,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einhalten.

2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

Immissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2660 und der Bahnlinie 5850 Regensburg-Nürnberg ausgesetzt.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Empfohlene Gehölzarten und Qualitäten für die Festsetzungen nach Ziff 1.10.2

Liste I. der zu verwendenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

Pflanzenliste 1 - Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstammbäume, 3 x v., StU 14 - 16 cm, außer bei Pflanzung in Hecke: vHei 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

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.

Pflanzliste 3 für Strauchpflanzungen:

Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare*	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

Klimatolerante Arten - Kleinbäume und Straßenbäume

Acer monspessulanum –	Französischer Ahorn
Acer opalus –	Italienischer Ahorn
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ –	Baum-Felsenbirne
Alnus x spaethii –	Purpur-Erle
Carpinus betulus –	Hainbuche in Sorten
Celtis australis -	Zürgelbaum
Cercis siliquastrum –	Judasbaum
Fraxinus ornus –	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘ –	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘-	Lederhülsenbaum
Gymnocladus dioicus –	Geweihbaum
Juglans nigra -	Schwarznuss
Koelreuteria paniculata -	Blasenbaum
Liriodendron tulipifera -	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua –	Amberbaum
Magnolia kobus –	Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii –	Woll-Apfel
Ostrya carpinifolia –	Hopfenbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘–	Eisenholzbaum
Paulownia tomentosa –	Blauglockenbaum
Quercus frainetto ‚Trump‘ –	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica ‚Wageningen‘ –	Spanische Eiche
Styphnolobium japonica ‚Regent‘–	Schnurbaum
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘ –	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia henryana –	Henrys Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘ –	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘, Lobel‘–	Resista-Ulmensorten

Hinzuziehung Statiker/Bodengutachten

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung empfohlen.

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

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

Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch eine Baugrunduntersuchung geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird ein Regenwasserkanal hergestellt, welcher in einen bestehenden Mischwasserkanal mündet. Sowohl das Hangwasser als auch das Niederschlagswasser der Planungsfläche müssen in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt über den Regenwasserkanal in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

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 Neumarkt id. Opf zu stellen.

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

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

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliche Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauebene zu heben.

Altlasten

Laut dem Altlastenkataster des Landkreises Neumarkt i.d. Opf sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu

verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Brandschutz

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

Die Inhalte des Art. 28 BayBO sind einschlägig und die Anforderungen an innere Brandwände bzw. an Gebäude der Gebäudeklasse 1-3 als hochfeuerhemmend sind zu beachten.

Entsorgungsbehälter

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Anliegerwege (ÖA) mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden können. Die Anwohner des Baugebietes müssen daher die ihre Müllbehälter am Rande der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

Wassergefährdende Stoffe/Erdwärmenutzung

Derzeit sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind § 62 WHG bzw. Art. 37 BayWG oder das VAwS zu berücksichtigen oder können wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Regensburg bezogen werden.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Denkmalpflege/Bodendenkmäler

Denkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: *Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

Art. 8 Abs. 2 DSchG: *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Normenzugänglichkeit

Die in den Festsetzungen genannten Normen

- DIN 4109

Können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Abkürzungsverzeichnis der textl. Festsetzungen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz