

# Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

## “An den Klostergründen – 2. Änderung“

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
(Teile B und C)



**Gemeinde Pielenhofen**  
Erster Bürgermeister Rudolf Gruber  
Judenberger Straße 4  
93195 Wolfsegg

### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Fassung vom 29.04.2022**

**Verfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 3 BauGB**

Änderungen gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan in rot markiert

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit 1. Änderung im Geltungsbereich der 2. Änderung vollständig.

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Klostergründen – 1. Änderung“ liegenden Bauflächen werden als

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, unterteilt in zwei Teilflächen,
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
- Gemeinbedarfsfläche „Dorfbackhaus“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB,
- Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

festgesetzt.

#### 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

#### 1.1.2 Im Mischgebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die weiteren nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

#### 1.1.3 Gemeinbedarfsfläche „Dorfbackhaus“:

Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der das Wohnen nicht wesentlich störenden gemeinschaftlichen Nutzung als Dorfbackhaus.

Zulässig sind:

1. Ein Backofen als Gebäude,
2. dem Hauptzweck dienende Nebenanlagen und Aufenthaltseinrichtungen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden für die Baugebietsflächen die in den Nutzungsschablonen jeweils dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaße festgesetzt.

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

Ferner werden für das allgemeine Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal **2 Wohnungen** je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Je Doppelhaushälfte ist max. **1 Wohnung** zulässig.

## 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.

Es wird für das WA1 und das MI, **MI1 und MI2** eine offene Bauweise festgesetzt. Für das WA2 wird eine abweichend-offene Bauweise festgesetzt. Abweichung: Die Gebäude werden gemäß offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet, allerdings wird die maximale Gebäudelänge auf 16,0 m festgesetzt.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird darüber hinaus die Geltung des Art 6 Abs. 1-6 sowie Abs. 8 und 9 der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 angeordnet. Die abweichende Regelung unter Ziff. 1.8.7 der Festsetzungen bleibt davon unberührt.

Im WA und MI sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im **MI1** sind nur Einzelhäuser, im **MI2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und -linien nur bis max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m zulässig.

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

### 1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrassen, etc.).

### 1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil A) sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußwege, Fuß- und Radwege, verkehrsberuhigter Bereich, **Müllsammelplatz**, Garagenzufahrt und öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Diese sind, mit Ausnahme des verkehrsberuhigten Bereiches, wasserdurchlässig herzustellen.

## 1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Versorgungsflächen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes festgesetzt: ~~Elektrizität (Trafostation) und~~ Wasser (Pumpwerk).

Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

## 1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Diese sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

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

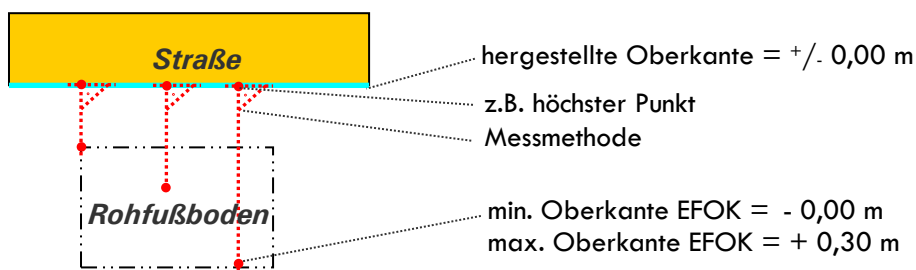
### 1.8.1 Gestaltung der Gebäude

#### Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Haupt- und Nebengebäude / Garagen beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) ~~nachrichtlich dargestellten Parzellen festgesetzten Teilflächennummern~~ 1-4, 8-11, 22-25, 28, 29, 32 und 33 max. **0,30 m über** dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen.

Für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) ~~nachrichtlich dargestellten Parzellen festgesetzten Teilflächennummern~~ 5-7, 26, 27, 30, 31, und 34-38 beträgt die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Haupt- und Nebengebäude / Garagen max. **+/- 0,0 m** gegenüber dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Straßenoberfläche beziehungsweise des Fußweges einschließlich der Randeinfassung direkt an der ~~Grundstücksgrenze Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche~~ in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



Für die weiteren Parzellen im Geltungsbereich gelten die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen gem. Pkt. 1.9 Immissionsschutz.

#### Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

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

Im WA1, WA2 und im MI, **MI1 und MI2** wird bei geneigten Dächern die maximal zulässige **Firsthöhe** (FH max.) mit 10,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und Oberkante Dachhaut.

Bei nicht-geneigten Dächern wird die maximal zulässige **Gebäudehöhe** (GH max.) mit 6,50 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der hergestellten Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) und dem oberen Dachabschluss (First, Attika).

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.

### **Wandhöhen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern**

Die maximal zulässige Höhe der traufseitigen Wände (WH max.) wird wie folgt festgesetzt:

Im WA1, WA2 und im MI, **MI1 und MI2** wird bei geneigten Dächern die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) mit 6,55 m 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 versetztem Erdgeschoss** wird die Wandhöhe gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten niedrigeren Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Im gesamten Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschosse bei den Hauptgebäuden zulässig.

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

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

### **1.8.2 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentlichen Verkehrsfläche) ist das Höhenniveau der Grundstückszufahrten an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

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

Stützwände sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

### **1.8.3 Dächer**

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

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind

- im WA1 Sattel- oder Walmdächer mit 9°-24° oder 38°-44° sowie Flachdächer mit 0°-5° Dachneigung,
- im WA2 Sattel- oder Walmdächer mit 9 - 24° **oder 38°-44°** sowie Flachdächer mit 0°-5° Dachneigung,
- im MI Sattel- oder Walmdächer mit 9°- 24° oder 38°-44°,
- **im MI1 Sattel- oder Walmdächer mit 9°- 24° oder 38°-44°**

- im M12 Sattel- oder Walmdächer mit 9° - 24° oder 38° - 44°, sowie Flachdächer mit 0° - 5° Dachneigung

Haupt- und Nebengebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden (Doppelhäuser, Grenzgaragen), müssen sich in Dachform und -neigung an einem bereits an der Grenze errichteten Gebäude anpassen.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und -neigung zum Hauptbaukörper ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot - rotbraun aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

~~Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind nicht zulässig.~~

Flachdächer sind zu begrünen.

#### **1.8.4 Dachaufbauten / Querbauten**

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Sie müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge je Dachseite aufweist.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

#### **1.8.5 Firstrichtungen**

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

Es ist gemäß der Topografie ein Abweichen von der festgesetzten Firstrichtung von max. 15° zulässig.

#### **1.8.6 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.

#### **1.8.7 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

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.

~~Stellplätze, Garagen und Nebengebäude über 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen 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.~~

Bei Garagen ist die maximal zulässige Wandhöhe (bei geneigten Dächern) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (bei Flachdächern) mit 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei geneigten Dächern) mit 4,25 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird **abweichend von der bayerischen Bauordnung** gemessen zwischen der hergestellten EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der hergestellten EFOK und der Oberkante Attika.

Flachdächer sind zu begrünen.

### 1.8.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m<sup>2</sup> je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

### 1.8.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Trockensteinmauern, Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

### 1.8.10 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 1.8.11 Gebäudegrundriss

Im WA2 beträgt für Einzelhäuser die maximale Gebäudelänge bei Hauptgebäuden 16,0 m.

## 1.9 Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 1.9.1

Entlang den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen können auch Bestandteil von Gebäuden sein. Für die festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen werden folgende minimale Höhenlagen der Oberkanten ( $OK_{min}$ ) der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) festgesetzt:

Lärmschutzeinrichtung westlich **Parzelle Teilflächennummer** 1:  $OK_{min} = 350,77$  m ü. NN

Lärmschutzeinrichtung nördlich **Parzelle Teilflächennummer** 12:  $OK_{min} = 350,44$  m ü. NN

Lärmschutzeinrichtung südlich **Parzelle Teilflächennummer** 21:  $OK_{min} = 354,79$  m ü. NN

### 1.9.2

An der Bebauung auf folgenden Parzellen dürfen an den nachfolgend angegebenen Gebäudeseiten keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern angeordnet werden:

Teilflächennummer	Gebäudeseite (Himmelsrichtung)	Geschoss
12 bis 21	West	I, II
40, 41	West	I, II

Legende: I= Erdgeschoß, II: 1. Obergeschoss

Die Geschossigkeit (bezogen auf die EFOK = Erdgeschossfußbodenhöhe) gilt dabei wie folgt:

Geschoss	Höhe in Meter (m)
E (I)	0,0 - 2,8 m
E+1, E+D (II)	2,9 - 6,0 m

### 1.9.3

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe der Bebauung auf den nachfolgend angegebenen Parzellen dürfen folgende Höhen in Meter über Normalhöhennull nicht überschreiten:

Teilflächennummer	Höhe	Teilflächennummer	Höhe
12	346,18	17	350,13
13	347,48	18	350,33
14	347,96	19	350,33
15	349,14	20	350,35
16	349,42	21	350,32
40	351,3	41	351,3

### 1.9.4

Abweichend von 1.9.2. gilt:

Soweit die Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 25 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit und von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit nicht zu überschreiten. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat die Anforderungen der DIN 4109-1 entsprechend des jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normstandes zu führen. ~~Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat die Anforderungen der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 und der DIN 4109:1989-11 zu erfüllen.~~

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegel für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm hat nach dem Verfahren der DIN 4109 entsprechend des jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normstandes zu erfolgen.

## 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 Verschmutzungsfahr 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 Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.



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

### **1.10.2 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen**

Auf dem privaten Grundstück ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche 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 heimischen Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### **1.10.3 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen**

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

### **1.10.4 Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche zwischen dem Baugebiet und der Naab ist die Anlage von Spielplätzen zulässig. Die Fläche ist als parkähnliche Grünfläche zu gestalten. Die bestehenden Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Südosten der Grünfläche ist die Anlage eines Badeplatzes festgesetzt.

Im Nordosten ist gem. Planzeichnung (Teil A) die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Staatsstraße St 2165 ist die Verlängerung des bestehenden Entwässerungsgrabens zulässig. Der Abstand von Bepflanzungen zum Straßenrand der St 2165 darf 8 m nicht unterschreiten.

### **1.10.5 Fläche für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Pflanzungen fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Bei unvermeidbarer Beseitigung sind entsprechend Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **1.10.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 oder 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.

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

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG muss der Verursacher des Eingriffes unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen bzw. ersetzen.

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

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Entlang der südwestlichen Flurstücksgrenzen Flur Nr. 480 und 482 ist ein ca. 5 m breiter Puffer zur angrenzenden Ackerfläche anzulegen. Je nach lokaler Geländeausformung ist dies durch
  - das Anlegen eines Grabens (Aushub ist westlich des Grabens als kleiner Wall anzulegen, dieser ist entsprechend durch eine standortgerechte Saumansaat zu begrünen) oder durch
  - die Herstellung von Ranken mit Strauchpflanzungen (unter Berücksichtigung des gesetzlichen Grenzabstandes und Hochwasserabflusses)

umzusetzen. Vorgelagert wird in beiden Fällen ein Hochstaudensaum, der sich durch eine natürliche Sukzession entwickelt.

2. Entlang des Naabufers ist die Rücknahme des Uferverbau (Steinschüttung/Pflaster) im Bereich des lückigen Gehölzbestandes durchzuführen.
3. Zur Strukturanreicherung im Uferbereich der Naab, z.B. für Buhnen, ist der entnommene Uferverbau (Steingut, etc.) sowie Wurzelstöcke, entnommene Gehölze etc. zu verwenden.

Auf 50% – 60% der Strecke entlang des Naabufers ist ein 10-15 m breiter Oberbodenabtrag durchzuführen, wenn möglich, aufgrund des bestehenden Gehölzbestandes auch schon ab Uferkante. Die Fläche ist insgesamt abzuflachen. Seißen und Mulden sind für eine Vernässung der Fläche so vorzusehen, dass keine Fischfallen entstehen. Der Oberbodenabtrag ist, wenn möglich, auf den nahegelegenen Ackerflächen aufzubringen bzw. entsprechend zu entsorgen.

Überschlägige Ermittlung des Oberbodenabtrages - Angaben sind lediglich als Durchschnitts-/Orientierungswerte zu verstehen:

ca. 400 m (Länge) x ca. 12 m (Breite) x ca. 0,8 m (Tiefe) = ca. 3.840 m<sup>3</sup>

4. Im Bereich des 10-15 m breiten Oberbodenabtrages ist durch eine geringfügige Initialpflanzung ein Auwald anzulegen und zu entwickeln.
5. Der bestehende, gewässerbegleitende Gehölzbestand entlang der Naab ist zu erhalten und zusammen mit der Maßnahme „Auwald“ (Punkt 4) flächig weiterzuentwickeln. Einzelne Baumgruppen können zur Öffnung der Uferversteinung entnommen werden.
6. Auf der Fläche zwischen den Maßnahmen „Auwald“ (Punkt 4 und 5) und „Puffer“ (Punkt 1) ist ein extensives Grünland zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine angepasste Mahd über ansässige Landwirte und/oder mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Beweidung. Auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel ist vollständig zu verzichten.

Entsprechend notwendige Erschließungswege, z.B. Zuweg zur Durchführung der Maßnahmen bzw. anschließenden Pflege der Flächen sind zulässig.

Auf Einleitungsbauwerke, vorhandene Wasserleitungen/Kanäle sowie Drainagen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu achten.

Aufgrund der z.T. nur punktuell durchführbaren Maßnahmen entlang des Ufers bzw. auf den Flächen ist eine detaillierte Maßnahmenumsetzung inkl. deren exakter Lokalisierung in Ab-

sprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg und ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde direkt vor Ort zu koordinieren und durchzuführen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen, d.h. die Maßnahmen sind spätestens in dem der Erschließungsmaßnahme folgenden Winter (Bodenbearbeitung und Verladung nur bei geeigneten Wetter- und Witterungsverhältnissen) umzusetzen. Ist eine Umsetzung aufgrund von natürlichen Wetter- und Witterungsverhältnissen nicht möglich, ist die weitere Ausführung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

### 1.10.8 Gehölzarten und Qualitäten für Pflanzbindungen

Pflanzenliste 1 Hochstamm-bäume: (Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm)

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme: (Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm)

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste 3 Sträucher: (Mindestqualität: verpfl. Str. mind. 60/80 cm Höhe)

<i>Corylus avellana</i>	-	Europäische Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

### **1.10.9 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).

## 2. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN (TEIL C)

### Normenzugänglichkeit

Die in den Festsetzungen genannten Normen

- DIN 4109-1:2018-01

sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### Abkürzungsverzeichnis der textl. Festsetzungen

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

### Bauanträge / Höhenentwicklung

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

### Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

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 Bodengutachters bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend 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 Wassereintritte 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. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereintritte und Vernässungen wird verwiesen.

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 waserdicht 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.

Im Westen des Baugebietes (angrenzend an die Staatsstraße) besteht bereits ein Entwässerungsgraben, der das auf der Staatsstraße anfallende Niederschlagswasser aufnimmt. Im Zuge der Baugebietsentwicklung ist eine Verlängerung des Grabens Richtung Norden bis zum Rand des Baugebietes vorgesehen. Von da an wird das Niederschlagswasser entlang des nördlichen Randes des Baugebietes oberflächennah in einer Geländemulde Richtung Naab abgeleitet. Das Volumen und die Leitungsfähigkeit sowie den Zufluss und ggf. Starkregenabfluss darf durch die Nutzung der angrenzenden Wohnbau- und Landwirtschaftsflächen nicht eingeschränkt werden.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Ableitung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers die Ableitung in einem Regenwasserkanal vorgesehen. Angrenzend an das Baugebiet besteht bereits ein Trennsystem mit Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser im Baugebiet wird in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Ausschließlich für Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in das naturnahe Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereiches (öffentliche Grünfläche) notwendig. Dieses hat ein Fassungsvermögen von ca. 700 m<sup>3</sup> und eine Tiefe von etwa 1 m. Die Böschungen an den Seitenrändern werden im Verhältnis kleiner als 1:3 erstellt. Umgrenzt wird das Becken von einem Pfliegeweg an der Böschungsoberkante. Der Ablauf aus dem Becken erfolgt über eine Rohrleitung oder einen offenen Graben Richtung Naab.

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.

Es wird auf § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung hingewiesen, in der die Anforderungen an Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser ausgeführt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Niederschlagswassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Regenwasserkanal 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 Vollerfüllung 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 betreiben und zu warten. Mindestgrößen beträgt 10.000 Liter Nutzvolumen 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.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauabe-

ne 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 Rückstauenebene zu heben. Vom festgesetzten Pumpwerk aus wird das anfallende Schmutzwasser Richtung Norden zur Kläranlage Pielenhofen geleitet.

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

### **Festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab / EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie**

Eine teilweise Überflutung des Baugebietes bei größeren Hochwasserabflüssen als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis ist nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg in der zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet angrenzenden geplanten Bebauung wahrscheinlich (Fl. Nr. 479/2), vgl. auch unser Schreiben vom 19.8.2014, Az: 1-4401.0-R-1 153312014 (Umsetzung der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie). Die Eigentümer dieser betroffenen Flächen ist über dieses Restrisiko zu informieren.

### **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. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit mind. 6,50 m Breite für den Rettungsverkehr ausreichend bemessen.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

### **Müllentsorgung**

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf den festgesetzten öffentlichen Durchgangsstraßen im Baugebiet gewährleistet. Sie verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzellen 22-25 und 30-33 von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, da sie sich an einem dafür zu kleinen Wendehammer befinden. Die Eigentümer dieser Parzellen werden darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter an den nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stellen **der öffentlichen Verkehrsfläche** bereitzustellen. ~~Hierzu sind im Bebauungsplan Müllsammelplätze (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) an der westlich angrenzenden Straße bzw. im Süden festgesetzt.~~

### **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 Wasserwirtschaftsamtsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Kunstdüngung, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erd-**

wärmenutzung sind die §§ 62-63 WHG bzw. Art. 7 und 30 BayWG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AbSV) zu berücksichtigen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sowie Aufgrabungen, Bauwasserhaltungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG oder das VAWs zu berücksichtigen. Hierbei 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 Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Nach Angaben der Bayernwerk AG müssen im überplanten Bereich Niederspannungskabel verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem 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.

### **Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)**

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

Während des Bauleitplanverfahrens wurde seitens der Gemeinde Pielenhofen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt und erteilt. Die denkmalfachliche Untersuchung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Damit wurden die bodendenkmalfachlichen Einwände geklärt und die gestellten Auflagen erfüllt.

Demzufolge ist im Geltungsbereich das flächige Bodendenkmal D-3-6937-0071 *Endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der Spätlatènezeit, der späten römischen Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit und des frühen Mittelalters* bekannt.

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



Daneben liegt im östlichen Geltungsbereich das Baudenkmal D-3-75-184-14 Wieskapelle zum Gegeißelten Heiland, giebelständiger und abgewalmter Satteldachbau, 18. Jh.; mit Ausstattung und Hochwassermarken von 1845; Funktion: Feldkapelle, syn. Flurkapelle, Kapelle, Inschrift, syn. Inschriftentafel vor.

Hierbei wird auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG hingewiesen (gem. § 5 Absatz 4-5 BauGB). Diese betreffen die Erhaltung und Nutzung von sowie Maßnahmen an Baudenkmalern.

### **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.

### **Umwelteinflüsse / Landwirtschaftliche Nutzung**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Dorfbackhaus ist auf den angrenzenden Wohnbauflächen zeitweilig mit Beeinträchtigungen durch

- Rauch- und Geruchsmissionen (Dorfbackhaus)
- Lärmmissionen beim Aufenthalt im Freien (bei Festivitäten, gemeinschaftliche Backtage, Badeplatz)

zu rechnen.

Die in den Festsetzungen zum Immissionsschutz genannten Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

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

Die Berechnung der Außenlärmpegel für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 1911\_2 des Büro abConsultants GmbH zugrundeliegenden Verkehrszahlen zu führen. Sofern zum Nachweiszeitpunkt aktualisierte Prognose-daten vorliegen, sind diese heranzuziehen.

### **Sichtdreiecke / Verkehrssicherheit**

Sowohl der Einmündungsbereiche der internen Erschließungsstraße auf die Staatsstraße St 2165 im Norden als auch der Bereich der Notausfahrt der Feuerwehr im Süden sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) nach den Richtlinien der RASt 06 auszubauen. Hier sind entsprechende, nachrichtlich dargestellte Sichtdreiecke bei der Erschließungsplanung und Bepflanzung zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke von Stellplätzen, jeglicher (verfahrensfreier) Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä. sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.

Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

### **Schutz gegen Baumwurf**

Auf die Möglichkeit von Baumwurf (fallende Bäume oder Baumteile) in unmittelbarer Nähe der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume wird hingewiesen. Es wird empfohlen, schutzwürdige Räume im Dachgeschoss bautechnisch zu sichern.