

# 1. Änderung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### WA „Klosterfelder“

#### Textliche Festsetzungen



#### **Gemeinde Pielenhofen**

Erster Bürgermeister Rudolf Gruber  
Judenberger Straße 4  
93195 Wolfsegg

#### **Vorhabensträger:**



HolzBauHaus GmbH  
Bundesstrasse 23  
92331 Parsberg-Willenhofen

#### **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: 26.03.2021**

Verfahren nach § 3(2) und § 4(2) BauGB

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die bisherige Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch die vorliegende 1. Änderung vollumfänglich ersetzt.

### 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, WA2.1 und WA2.2

In den **WA 1 - 2.1** 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.

Wohnungen in Wohngebäuden sind nur zulässig, wenn durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen eine ausreichende Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 (2011-07) eingehalten wird.

### 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 0,4 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich festgesetzte Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nummer 22 BauGB sind bei der Ermittlung der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 gemäß § 21a Abs. 2 BauGB im gesamten allgemeinen Wohngebiet hinzuzurechnen.

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 Höchstgrenze oder 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.“

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO**

Bezugspunkt ist die zulässige Höhe der in der Planzeichnung (Teil A) als Mindest- oder maximal zulässigen Wandhöhen in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) für die Hauptgebäude festgesetzt. Oberster Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante der Außenfläche der traufseitig aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudeoberkante (inkl. Attika, ohne Absturzsicherungen) oberer Bezugspunkt.

### **1.2.4 Zulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

In den Wohngebäuden W5 – W10 ist jeweils max. 1 Wohnung zulässig.

## **1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Baugebietsteilflächen festgesetzt. Es ist eine maximale Überschreitung von + 5 cm zulässig.

Die Oberkante des Firstes bzw. der Attika der Gebäude ist als Mindestmaß in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den überbaubaren Teilflächen des **WA2.1** mit max. einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Das Mindestmaß muss entlang der festgesetzten Baulinie eingehalten werden.

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

### **1.4.1 Überbaubare Flächen**

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

### **1.4.2 Bauweise (§22 BauNVO)**

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird keine Bauweise festgesetzt.

### **1.4.3 Abstandsflächen**

Im **allgemeinen Wohngebiet** 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.

## **1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im **WA 1** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Oberirdische Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im **WA1** auf den in der Planzeichnung dafür schraffierten Flächen nicht zulässig.

Im **WA 2.1** sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auf den in der Planzeichnung schraffierten Flächen sowie auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports (auch als Nebengebäude) NICHT zulässig.

Im **WA 2.2** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur als befestigte Flächen für Gartennutzung mit jeweils max. 15 m<sup>2</sup> Einzelflächengröße zulässig. Es wird auch auf die Festsetzungen der Ziff. 1.10.9 verwiesen.

Im **WA 2.2** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nur als unterirdische Regenwasserzisternen zulässig.

Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich ausnahmsweise mit Ausnahme der in der Planzeichnung schraffierten Flächen zulässig.

## **1.6 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im Geltungsbereich Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Die Anlage von nicht-nachweispflichtigen Stellplätzen (nnSt) ist nur innerhalb der in der Planzeichnung Teil A dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Carports (Ca) ist nur auf den in der Planzeichnung Teil A dafür festgesetzten Flächen für Carports zulässig.

## **1.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**

### **1.7.1 Gemeinschafts-Kinderspielplatz**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftsanlage „Kinderspielplatz“ wird allen Flächen des **allgemeinen Wohngebiets** zu gleichen Teilen zugeordnet.

### **1.7.2 Gemeinschafts-Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsanlagen „Regenrückhaltebecken“ wird allen Flächen des **allgemeinen Wohngebiets** zu gleichen Teilen zugeordnet.

## **1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **1.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **1.9.1 Nummer 1**

Im **WA2.1** ist entlang der Baulinie eine Mindesthöhe der schalldicht erforderlichen baulichen Anlagen im Planteil A festgesetzt. Die Wände der baulichen Anlagen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB mindestens erreichen.

### **1.9.2 Nummer 2**

An den Westfassaden der Gebäude im **WA2.1** dürfen keine zu Lüftungszwecken notwendigen Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

### **1.9.3 Nummer 3**

In den Gebäuden, die mit **roten Pegeleintragungen** in der nachfolgenden Darstellung für das jeweilige Geschoss gekennzeichnet sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren:

*(gesonderte Datei)*

#### **1.9.4 Nummer 4**

Falls diese Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, stellen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 45), in Schlafräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen.

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

### **1.10.1 Stellplätze**

Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz erforderlich.

Von den erforderlichen Stellplätzen sind 10 % als Besucherstellplätze erforderlich.

### **1.10.2 Wand- und Gebäudehöhe der Hauptgebäude**

#### Gebäudehöhe / Wandhöhe

Die **Mindest- bzw. maximal zulässigen Wandhöhen der Hauptgebäude** ergeben sich aus den Eintragungen, die der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt sind.

Für die Hauptgebäude der Gebäude O1-O8 und W1-W10 ist eine **maximale Wandhöhe** von der festgesetzten Höhenlage gem. Ziff. 1.3 ausgehend festgesetzt.

Sofern sich aus den Festsetzungen keine anderen Werte ergeben, dürfen eingeschossige Gebäude im **WA 2.1** eine Wandhöhe von 3,5 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern ist die **Gebäudeoberkante** (inkl. Attika, ohne Absturzsicherungen) oberer Bezugspunkt.

### **1.10.3 Anbauten**

Als Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Erker und dergl. zulässig. Diese dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen vortreten. Für diese Bauteile wird eine maximale Vortretungstiefe von 1,5 m und eine maximale Breite von 5 m bzw. nicht mehr als 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Für das Hauptgebäude W1 wird eine maximale Vortretungstiefe von 2 m und eine maximale Breite von 7 m bzw. nicht mehr als 40 % der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers festgesetzt.

### **1.10.4 Dächer der Haupt- und Nebengebäude**

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind in der Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und -pfannen in den Farbenbereichen ziegelrot bis rotbraun zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dachüberstände bei Satteldächern dürfen giebelseitig max. 0,2 m und traufseitig max. 0,2 m betragen.

Flach- und Pultdächer sind nur begrünt zulässig, mit Ausnahme von befestigten Terrassenflächen.

Dächer auf Wintergärten sind ohne Begrünung zulässig.

### **1.10.5 Dachaufbauten und Querbauten**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

### **1.10.6 Fassadengestaltung**

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Sichtbeton, Putz oder Holz zulässig.



Bei der Verwendung von Holz ist dieses ausschließlich ohne deckende Farbe zulässig.

Bei der Verwendung von Sichtbeton/Putz ist dieser ausschließlich in gedeckt hellen (pastelligen) Farben zu verwenden.

#### **1.10.7 Geländegestaltung (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und sonstige bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Geländeabfangung)**

Die bestehenden Geländehöhen an der Grenze des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Stützwände sind als unvermörtelte Natursteinkonstruktionen (Trockenmauer, Gabionen o.ä.) auszuführen oder zu bepflanzen. Davon abweichend sind Stützwände auch als betonierte Konstruktionen zur Einfassung der Treppendurchgänge im Bereich der Gebäude W1 - W8 zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.

#### **1.10.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Leucht-, Wechsel- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

#### **1.10.9 Einfriedungen**

Für den Bereich WA 1 gilt:

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche westlich der Gebäude O1 - O8 sind nicht zulässig. Östlich der Gebäude O1 – O8 sind Einfriedungen mit 1 m Höhe zulässig.

Für den Bereich WA 2.1 gilt:

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Für den Bereich WA 2.2 gilt:

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Zulässig ist eine Sichtschutzwand entlang der Geltungsbereichsgrenze mit einer Höhe bis max. 2 m ab vorhandenem Gelände. Die Sichtschutzwand ist auf der gesamten Länge als optisch einheitliches Bauwerk (d.h. kein Materialwechsel zulässig) in einer naturbelassenen Farbe (z.B. keine Lacke zulässig) zu erstellen.

#### **1.10.10 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### **1.11 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **1.11.1 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.

### 1.11.2 Pflanzung auf Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet

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

Kunstrasen oder sonstige Glas-, Stein- und Kunststoffgranulate sind nicht zulässig.

Dauerhaft vegetationslose Schotterflächen bzw. Kiesflächen oder Sandflächen sind mit einer Flächengröße von max. 8 qm je Hauptgebäude zulässig. Traufstreifen sind nicht auf die vor genannten Flächen anzurechnen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und Gehölze über 3,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist die Lage der anzupflanzenden Laubbäume festgesetzt, geringfügige Verschiebungen bis zu 5 m unter Einhaltung der Anzahl sind zulässig.

### 1.11.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind in Reihe mit gleichmäßigen Abständen sowie an Belagsflächen mit unterbaufähigem Baumsubstrat zu setzen. Sie 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.

### 1.11.4 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1 a (2) BauGB der notwendige Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 480 (TF), 482, 483 und 484 der Gemarkung Pielenhofen, in einem Umfang von 0,22 ha erbracht und allen Grundstücksflächen des Baugebietes verbindlich zugeordnet.

Als Ausgleichs- und Ersatzflächen werden folgende Flurstücke der Gemarkung Pielenhofen zugeordnet:

Flur Nr.	anrechenbare Größe	Grundstückseigentümer
480 (TF)	ca. 11.600 m <sup>2</sup>	Gemeinde Pielenhofen
482*	ca. 6.950 m <sup>2</sup> * (gesamt ca. 13.900 m <sup>2</sup> )	Freistaat Bayern (WWA Regensburg)
483*	ca. 1.250 m <sup>2</sup> * (gesamt ca. 2.500 m <sup>2</sup> )	Freistaat Bayern (WWA Regensburg)
484*	ca. 1.950 m <sup>2</sup> * (gesamt ca. 3.900 m <sup>2</sup> )	Freistaat Bayern (WWA Regensburg)

	<b>ca. 21.750 m<sup>2</sup></b>	
--	---------------------------------	--

*\* da die Flächen bereits durch Naturschutzgelder erworben wurden, wird durch die zuständige untere Naturschutzbehörde eine Anerkennung von 50% als Ausgleichsfläche gebilligt.*

Es werden folgende Maßnahmen 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 Uferverbaus (Steinschüttung/Pflaster) im Bereich des lückigen Gehölzbestandes durchzuführen.
3. Zur Strukturanreicherung im Uferbereich der Naab, ist der entnommene Uferverbau (Steingut, etc.) sowie Wurzelstöcke, entnommene Gehölze zu verwenden.  
Auf 50% – 60% der Strecke entlang des Naabufers ist ein 10-15 m breiter Oberbodenabtrag durchzuführen. Die Fläche ist insgesamt abzuflachen. Seigen und Mulden sind für eine Vernässung der Fläche so vorzusehen, dass keine Fischfallen entstehen. Der Oberbodenabtrag ist, wenn möglich, auf den nahegelegenen Ackerflächen aufzubringen oder entsprechend zu entsorgen.
4. Im Bereich des 10-15 m breiten Oberbodenabtrages ist durch eine 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.

## 2. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (TEIL C)

### 2.1 Umsetzung der Ausgleichsfläche

Sollten die Flurstücke für die Ausgleichsmaßnahmen nach Ziff. 1.11.4 der Festsetzungen aufgrund natürlicher Wetter- und Witterungsverhältnisse nicht begeh- und/oder befahrbar sein, um notwendige Pflegemaßnahmen durchzuführen, sind diese auszusetzen und erst bei trockener Witterung und/oder nach einem trockenen, hochwasserarmen Winter/Frühjahr durchzuführen.

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 Absprache 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.

Notwendige Erschließungswege, zur Durchführung der Maßnahmen bzw. anschließenden Pflege der Flächen sind zulässig. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen oder Verkehrsflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Pflege erfolgt durch Beweidung. Dünger- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

### 2.2 Pflanzlisten für die Pflanzbindungen

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume: (Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm)

Pyrus calleryana - Chinesische Birne

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - (Hochstamm, Wuchshöhe mind. 5,00 m)

Bereich RRB: Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume: (Mindestqualität: 3 x v., STU 20 - 25 cm)

entlang Klosterstraße: Acer campestre - Feld-Ahorn

Prunus avium - Vogel-Kirsche

entlang Staatsstraße: Juglans regia - Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## 2.3 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.

## 2.4 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 Wassereinträge 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.

Sowohl im Westen (angrenzend an die Staatsstraße) als auch im Osten (entlang des Flurstücks Nr. 457/2, Gemarkung Pielenhofen) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen naturnahe Mulden als Entwässerungsgraben/Retentionsflächen für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorgesehen. Deren Volumen und Sickerfähigkeit sowie Zufluss und ggf. Starkregenabfluss darf durch Nutzung dieser Flächen nicht eingeschränkt werden.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht neben dem Mischwasserkanal ein Fremdwasserkanal. Sowohl das Hangwasser als auch das Niederschlagswasser der Planungsfläche müssen in Rückhaltungen gesammelt und gedrosselt in den Fremdwasserkanal eingeleitet werden. Ausschließlich für extreme Ereignisse ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal notwendig. Für die Ableitung im Südosten der Fläche ist das Leitungsrecht privatrechtlich gesichert.

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" (TRENKW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

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.

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 Rückstauenebene 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.

## 2.5 Altlasten

Laut dem Altlastenkataster des Landkreises Regensburg 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 Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

## 2.6 Brandschutz

Die Anlage von Brandwänden bei Hauptgebäuden ist ab der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m gegenüber Grundstücksgrenzen oder zur Unterteilung längerer Gebäude in Brandabschnitte von maximal 40 m gefordert. Die vorliegende Bebauung sieht einzelne Ein- oder Zweifamilienhäuser vor, die winkelförmig auf einem Grundstück aneinander gebaut sind (Gebäudeklasse 2). Die Bauordnung fordert für diese Art der Bebauung keine Ausbildung von Brandwänden – weder zwischen den Häusern noch nach 40 m.

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.

Durch die festgesetzten Flächen für die Feuerwehr im Westen (nach DIN 14090), die die Fläche des Anwohnerweges und der PKW-Wenden mit nutzen kann, sowie die festgesetzte Mindestbreite des Angers ist der Rettungsverkehr gewährleistet. Sowohl im Norden als auch im Süden der Planungsfläche ist eine Ein- und Ausfahrtmöglichkeit für die Feuerwehr gegeben. Das Wegerecht auf dem im Südwesten angrenzenden Privatweg ist privatrechtlich gesichert. Die Straßenbreiten der privaten Verkehrsflächen sind mit 3,50 m Breite 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.

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.

## 2.7 Entsorgungsbehälter

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf der öffentlichen Verkehrsfläche Klosterstraße gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden Anliegerwege (AW) mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden können. Die Anwohner des Baugebietes müssen daher die ihre Müllbehälter an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Müllsammelplatz) an der Ecke Klosterstraße/Anger zur Abholung bereitstellen.

## 2.8 Wassergefährdende Stoffe/Erdwärmennutzung

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 Erdwärmennutzung 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 Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Entsprechende Formulare können kostenfrei beim Landratsamt Regensburg bezogen werden.

## 2.9 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.

## 2.10 Denkmalpflege/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-3-6937-0250 *Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren Bronzezeit* bekannt.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler:

- Bodendenkmal D-3-6937-0041:  
*Archäologische Befunde und Funde im Bereich des Klosters Pielenhofen mit der Kath. Pfarrkirche und ehem. Klosterkirche Mariä Himmelfahrt, darunter die Spuren mindestens eines Vorgängerbaus sowie der abgebrochenen, wohl romanischen Pfarrkirche von Pielenhofen*
- Baudenkmal D-3-75-184-3:  
*Forstamt, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, 1886/87, Forststr.4*

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.*

## **2.11 Stellungnahme Staatliches Bauamt**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den genannten zulässigen Sichtschutzwände entlang der Staatsstraße an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie sonstigen zulässigen Nebenanlagen im WA 2.2. einschließlich der dortigen nichtnachweispflichtigen Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone, dass diese Anlagen im Falle eines möglichen Straßenausbaues mit erforderlichem Grunderwerb auf Kosten der Eigentümer rückzubauen sind. Die Kosten für evtl. erforderliche Schutzplanken entlang der Staatsstraße aufgrund des geringen Abstandes (< 8 m) der angrenzenden Stellplätze, Sichtschutzwände und sonstigen baulichen Anlagen sind von den Eigentümern zu tragen.

## **2.12 Normenzugänglichkeit**

Die in den Festsetzungen genannten Normen

- DIN 18005
- DIN 5034-1 (2011-07)

Können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## **2.13 Abkürzungsverzeichnis der textl. Festsetzungen**

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