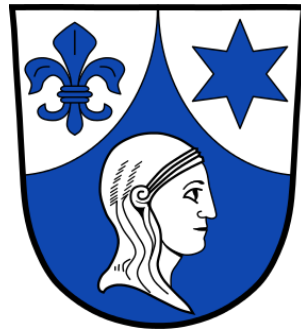


Gemeinde Pettendorf

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Solner Breite III“



Fassung: Satzungsbeschluss 01.06.2023

Textliche Festsetzungen, Hinweise, Begründung

Planverfasser Grünordnung:

**Blank & Partner mbB,
Landschaftsarchitekten**

Marktplatz 1, 92536 Pfreimd

Tel.: 09606 91 54 47, Fax: 09606 91 54 48

g.blank@blank-landschaft.de

www.blank-landschaft.de

Planverfasser Bebauungsplan:

U.T.E. Ingenieur GmbH

Dr.-Leo-Ritter-Straße 7, 93049 Regensburg

Tel.: 0941 4644 8740, Fax: 0941 4644 8744

info@utegmbh.de

www.utegmbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil A) Planzeichnungen	4
Teil B) Textliche Festsetzungen.....	5
1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
1.1 Art der baulichen Nutzung	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Festsetzungen in Teilgebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO).....	6
1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16, 17 i. V. m. § 19 BauNVO)	7
1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16, 17 i. V. m. § 20 BauNVO).....	7
1.2.4 Vollgeschosse	7
1.2.5 Anzahl der Wohneinheiten	8
1.2.6 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	8
2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
2.1 Bauweise.....	9
2.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
3 Verkehrsflächen.....	9
3.1 Öffentliche Verkehrsfläche.....	9
4 Versorgungsleitungen	10
5 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser	10
6 Örtliche Bauvorschriften	10
6.1 Abstandsflächen	10
6.2 Dächer	10
6.2.1 Dachformen	10
6.2.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung	10
6.2.3 Dachgauben, Zwerchbauten.....	11
6.3 Einfriedungen/Sichtschutz.....	11
6.4 Stellplätze, Garagen und Zufahrten	11
6.5 Überbaubare Grundstücksflächen	11
6.6 Nachbaupflicht für Doppelhäuser	12
6.7 Geländegestaltung	12
7 Lärmschutz	13
8 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	13
8.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens	13
8.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	14
8.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	14
8.4 Grünflächenanteil / Baumanteil	14
8.5 Begrünung der Grünflächen auf privaten Parzellen	14
8.6 Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	14
8.7 Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualitäten, Zeitpunkt der Grünmaßnahmen	15

Teil C)	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	17
1	Niederschlagswasser.....	17
2	Empfehlung der Nutzung des Regenwassers.....	17
3	Solarenergie.....	17
4	Geothermie.....	17
5	Bodendenkmäler.....	17
6	Altlasten und Bodenschutz.....	18
7	Landwirtschaft.....	18
8	Lärmschutz.....	18
9	Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln und Gasleitungen.....	18
10	Hinweise zum Baugrund.....	19
11	Grundwasser / Schichtenwasser.....	19
12	Vorkehrungen gegen Wassereinträge.....	20
13	Bodenschutz.....	20
Teil D)	Begründung.....	21
1	Allgemeines.....	21
2	Anlass und Grundzüge der Planung.....	21
2.1	Anlass der Planung.....	21
2.2	Grundzüge der Planung.....	21
3	Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung.....	22
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	23
4.1	Baugesetzbuch.....	23
4.2	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Regensburg (11).....	23
4.3	Flächennutzungsplan.....	26
5	Erschließung.....	27
5.1	Verkehr.....	27
5.1.1	Äußere Erschließung.....	27
5.1.2	Innere Erschließung.....	27
5.2	Wasserhaushalt.....	27
5.2.1	Abwasserbeseitigung.....	27
5.2.2	Niederschlagswasser.....	27
5.2.3	Oberflächenwasser.....	28
5.3	Wasser- und Löschwasserversorgung.....	28
5.4	Stromversorgung.....	28
5.5	Telekommunikation.....	28
5.6	Abfallentsorgung.....	28
6	Flächenbilanz.....	29
7	Lärmschutz.....	29
8	Begründung zur Grünordnung.....	29
Teil E)	UMWELTBERICHT.....	32

Teil A) Planzeichnungen

Teil B) Textliche Festsetzungen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Regensburg (11)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pettendorf (FNP)

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Straßenflächen, öffentliche Parkflächen, Fußwege, Mehrzweckstreifen) öffentliche, gliedernde Grünflächen mit und ohne Baumbestand

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 (BauNVO) sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind zulässig. Siehe hierzu auch die Nr. 6.5.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Festsetzungen in Teilgebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Teile des Baugebietes unterschiedlich festgesetzt. Die 3 Teilgebiete sind im Plan A entsprechend gekennzeichnet:

Teilgebiet	Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Geschosse	Parzellen
1	U + E + D	13, 14, 15, 16
2	E + D oder E + I + D	9, 9 a, 10, 11
3	E + D oder E + I + D	alle übrigen

U = Untergeschoss

E = Erdgeschoss

I = Obergeschoss

D = Dachgeschoss

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16, 17 i. V. m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 v.H. überschritten werden.

1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16, 17 i. V. m. § 20 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,5** i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume (z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

1.2.4 Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei **(II)** Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze i. S. d. § 20 BauNVO festgesetzt.

Bautyp	Bauweise	VG max.	Dachneigung	Hinweise
A	U + E + D	II	22° – 30°	Dachgeschoss darf kein VG sein
B	E + D	II	38° – 45 °	Dachgeschoss kann ein VG sein
C	E + I + D	II	22° – 30°	Dachgeschoss darf kein VG sein

Bei oberirdischen Garagen und Nebenanlagen ist max. ein **(I)** Vollgeschoss zulässig.

Vollgeschosse sind nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 6 BayBO wie folgt definiert:

„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 mind. 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im WA werden je Wohngebäude zwei Wohneinheiten (**2 WE**) als Höchstmaß festgesetzt, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

1.2.6 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Bauweise	Wandhöhe m
U + E + D	4,50
E + D	4,50
E + I + D	6,00

Als Wandhöhe gilt nach der BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Dies wird wie folgt präzisiert:

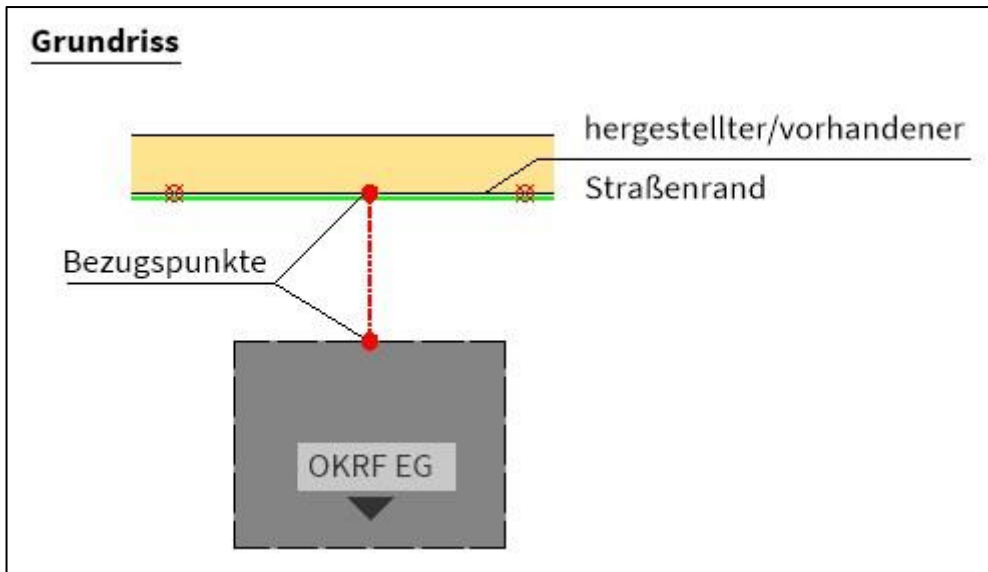
- Als Geländeoberfläche wird die Oberkante der neuen Erschließungsstraße bestimmt.
- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OKRF EG) wird mit max. 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße, von der die Einfahrt erfolgt, festgesetzt. Hierzu ist an der Straße ein Bezugspunkt zu bestimmen. Dieser wird ermittelt durch Messung vom Mittel des geplanten Gebäudes waagrecht zur Straße. Mit den bestehenden nächstliegenden zwei Höhenkoten der Straße kann die Höhe dieses Bezugspunktes durch Interpolation ermittelt werden. Die OKRF EG ist dann 0,30 m über diesem Punkt. Die Messmethode ist im folgenden Grundriss dargestellt.

Damit bestehen folgende Bezugspunkte für die Wandhöhe:

- Unterer Bezugspunkt = OKRF EG
- Oberer Bezugspunkt = Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

Im Planteil A sind entsprechende Regelbeispiele enthalten.

Im Bauantrag ist die Wandhöhe mit den entsprechenden Bezugshöhen explizit darzustellen.



2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird die offene (o) und die geschlossene (g) Bauweise festgesetzt:

Parzellen	Bauweise	Zulässig
9 / 9 a und 10 / 11	g	Nur Doppelhäuser (D) zulässig
Alle sonstigen Parzellen	o	Nur Einzelhäuser (E) zulässig

2.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt (siehe Ziff. 6.5).

3 Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die neu zu bauenden Erschließungsstraßen schließen im Norden und Süden an bestehende Straße an. Die genaue Lage und Begrenzung sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

4 Versorgungseleitungen

Die Versorgungseleitungen (Wasserleitung, Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation) liegen im Brunnenweg und in der Straße Solner Breite und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme in das neue Baugebiet gelegt.

5 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen mit einem Mindestvolumen von 5 m³ für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 der BayBO, wonach sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe bemisst. Analog zu Nr. 1.2.5 (Höhe der baulichen Anlagen) ist Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsfläche die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OKRF EG).

6.2 Dächer

6.2.1 Dachformen

Zugelassen sind Satteldächer.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist parallel oder um 90 ° gedreht zur angrenzenden Straße, von der die Erschließung erfolgt, auszurichten. Zwischenstellungen sind nicht zulässig. Im Teilgebiet 2 (Doppelhausbebauung) sind die Firstrichtungen zwingend vorgeschrieben.

Dachüberstände:

Dachüberstände sind an den Traufseiten und den Giebelseiten (Ortgang) bis zu max. 0,50 m zulässig.

Garagendächer:

Zugelassen sind die Dachformen der Hauptgebäude sowie Flachdächer und einseitig geneigte Dächer bis max. 5 ° Dachneigung. Die Begrünung von Flachdächern und einseitig geneigten Dächern wird verpflichtend festgesetzt.

Dachterrassen auf an der Grundstücksgrenze stehenden Garagen sind nicht zulässig.

6.2.2 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Diese sind der Dachneigung folgend zu errichten und dürfen den First nicht überragen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

6.2.3 Dachgauben, Zwerchbauten

Satteldachgauben von max. 2 m² Ansichtsfläche und in einheitlicher Form sind zulässig.

Schleppgauben sind ab 44° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Aneinandergereihte Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3 Einfriedungen/Sichtschutz

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m ab Oberkante Straße bzw. Gelände nicht überschreiten. Sie dürfen nicht blickdicht gestaltet werden. Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier zu vermeiden (h= max. 0,25 cm).

6.4 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Weitergehende Regelungen sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde enthalten.

Im Planteil A sind die Flächen für Garagen und Stellplätze gekennzeichnet. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) muss mind. 5 m gemessen ab der Grundstücksgrenze betragen und gilt nicht als Stellplatz. Dieser Vorplatz darf nicht eingezäunt werden.

Die Länge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze wird auf max. 9,0 m gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Die Regelung der Nachbaupflicht bei Doppelhäusern entsprechend Nr. 6.6 gilt ebenso für Grenzgaragen.

Die Höhe der Garagen darf 3,25 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich. In den Teilgebieten 2 und 3 werden sich wegen der Hanglage an den straßenabgewandten Seiten teilweise höhere Werte ergeben. Im Teilgebiet 1 werden sich deutlich höhere Werte ergeben. Den betroffenen Nachbarn bleibt es überlassen, die sichtbare Wandhöhe durch Aufschüttungen und / oder Terrassierungen zu vermindern.

Stellplätze, Zufahrten und Wege mit einer geringen Belastung (< F3 gemäß DWA-M 153) sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Eine ungesammelte flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden sollte bevorzugt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln (Art. 7 BayBO).

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan A dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich zulässig mit einer Grundfläche von max. 15 m² je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m.

6.6 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Bei der Grenzbebauung (Parz. 9 / 9a und 10 / 11) wird eine Nachbaupflicht des Zweitbauenden zum Erstbauenden festgesetzt. Er hat sich in der Höhenentwicklung, Dachform, Neigung, Eindeckung und in der Wahl der Gauben dem Vorbauenden anzupassen.

6.7 Geländegestaltung

Das Gelände fällt von Nord-West nach Süd-Ost ab. Der Unterschied beträgt vom höchsten Punkt (bei der Parzelle 1) zum niedrigsten Punkt (Parzelle 15) ca. 9,0 m. Alle Höhenfestsetzungen sind auf die Oberkante der Erschließungsstraße (+ 0,30 m = EGOK RF) bezogen.

Folgende grundsätzlichen Festsetzungen für die Bauparzellen:

- Das Geländeniveau ist so weit wie möglich zu erhalten; Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
- An allen Grenzen zu öffentlichen Erschließungsstraßen oder Gehwegen muss die Geländehöhe an die Oberkante der Straße oder des Gehweges angepasst werden.
- An allen Grenzen zu Nachbargrundstücken ist das vorhandene natürliche Gelände auf einer Breite von 0,50 m parallel zur Grundstücksgrenze einzuhalten; ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Zufahrten mit Garagen oder Stellplätzen. Hier sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,5 m. Ein direktes Aneinandergrenzen ist unzulässig.
- Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Hinweise zu den Festsetzungen:

Teilgebiet 1:

Wegen der Bauweise U + E + D sind an der Ostseite Abgrabungen für das Untergeschoss zulässig. Ggf. kann in Abstimmung mit der Gemeinde eine Geländemodellierung bis zum geplanten Fußweg vereinbart werden, um Stützmauern an der Ostseite zu verhindern.

Teilgebiet 2:

In dem Bereich der Doppelhäuser bestehen nur geringe Höhenunterschiede. Auf den Grundsatz, dass sich der Nachbauende an den Vorbauenden zu richten hat (Nr. 6.6), wird hingewiesen.

Teilgebiet 3:

Bei den Parzellen 3 bis 8 wirken sich die Höhenunterschiede am meisten aus. Den Bauherren der Parzellen 6, 7 und 8 wird die Bauweise E + I + D empfohlen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7 Lärmschutz

- Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Ost der Parzellen 15 und 16 sind nach DIN 4109 den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R''_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

IO und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R''_{w,ges}$		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Parzelle 16 Ost	III	40	35	30
Parzelle 15 Ost	II	35	30	30

- Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Auf der Parzelle 16 sind nach Osten orientierte Schlafräume nur zulässig, wenn eine Belüftung zu lärmabgewandten Seiten gewährleistet ist.
- Im Baugenehmigungsverfahren der Parzelle 16 ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

8 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen auf den Privatgrundstücken, sowie v.a. für den öffentlichen Grünzug an der Ostseite.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung

des rückzuhaltenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu, auch wenn eine gezielte Versickerung im Bodengutachten nicht empfohlen wird.

8.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

8.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

8.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Parzellen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

8.5 Begrünung der Grünflächen auf privaten Parzellen

Die nicht überbauten Flächen der privaten Parzellen sind zu begrünen (mit belebter Bodenzone, als Rasen, Wiese, Bepflanzung). Stein- und Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind nicht zulässig.

8.6 Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In dem Grünzug an der Ostseite des Baugebiets und im Südwesten sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Im Bereich des Grünzugs werden Bäume 1. Ordnung empfohlen. Die Wiesenflächen des Grünzugs sind, abgesehen von untergeordneten Intensivflächen (z.B. Spielbereiche), extensiv, ohne Düngung, Pflanzenschutz, zu entwickeln. Grünflächen im öffentlichen Straßenbereich sind mit Bodendeckern, Stauden oder Blümmischungen zu begrünen oder als Rasen-/Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

8.7 Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualitäten, Zeitpunkt der Grünmaßnahmen

Im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen des Grünzugs sind folgende Gehölzarten verbindlich, ansonsten werden diese empfohlen:

Liste 1 Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (Grünzug)
Obstbäume als Hochstamm ab 8 cm

- Sträucher:
Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen (private Grünflächen).

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Teil C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Niederschlagswasser

Unbelastetes Oberflächenwasser soll gemäß § 55 WHG an Ort und Stelle versickern. Dem Bauherrn steht es grundsätzlich frei, Versickerungsanlagen nach der "Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000 und nach den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) herzustellen. Die Planung wäre mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen. Allerdings ist der vorliegende Baugrund nicht für eine Versickerung geeignet. Daher erhält jede Parzelle einen Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal, damit ein Überlauf aus der Zisterne schadlos abgeleitet werden kann.

Auf das Gutachten des Baugrund-Instituts Winkelvoß GmbH, Regensburg, vom 17.06.2022 wird hingewiesen. Dieses kann bei der Gemeinde angefordert werden.

2 Empfehlung der Nutzung des Regenwassers

Vorgeschlagen wird, die Zisternenanlage zum Zwecke der Gartenbewässerung zu nutzen.

Bei Verwendung des Regenwassers zur Toilettenspülung und für die Waschmaschine sind die Leitungen des Regenwassersystems und des Trinkwassernetzes farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Nutzung ist mit dem Wasserzweckverband Naab-Donau-Regen abzustimmen.

3 Solarenergie

Nach § 1a Abs. 5 BauGB, „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Anlagen zur Energiegewinnung sind daher als Dachaufbauten zulässig. Sie werden ausdrücklich empfohlen.

4 Geothermie

Der Einsatz von regenerativer Energie wird immer bedeutender. Deshalb wird ausdrücklich auf die Möglichkeit von geothermischen Anlagen (Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen) hingewiesen. Die Bodenverhältnisse müssen dies zulassen. Die Anlagen sind erlaubnispflichtig.

5 Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Regensburg) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

6 Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Regensburg, (Amt für Umweltschutz) und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind zum Schutz des Grundwassers das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Soweit es der Grundwasserflurabstand zulässt, sind zur Schonung der Ressourcen zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten (www.rc-baustoffe.bayern.de).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden (ZO) erfolgen. Dies ist bei der Verwendung von RC-Material zu berücksichtigen.

7 Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs und Staubbelastungen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

8 Lärmschutz

Die Planungsflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Kreisstraße R 39 ausgesetzt. Passive Schallschutzmaßnahmen an Umfassungsbauteilen werden auf den Parzellen 15 und 16 erforderlich.

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

Auf das LfU-Merkblatt „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ wird hingewiesen.

9 Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln und Gasleitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln und Gasleitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ durchzuführen.

10 Hinweise zum Baugrund

Über Baugrund, Gründung und Bebaubarkeit des Baugebiets liegt ein Gutachten des Baugrund-Instituts Winkelvoß GmbH, Regensburg, vom 17.06.2022 vor mit Hinweisen für zu treffende Maßnahmen.

Zusammengefasst steht nach einem circa 0,3 m mächtigen, humosen Mutterboden, ein Schluff, sandig bis ca. - 1 bis - 2 m unter GOK an.

Dieser wird im tieferliegenden Teil (Parzellen (12/13/14/15/16 & RRB) vom Übergangshorizont zum Festgestein, als Verwitterungsrotlehm unterlagert. Im Liegenden dazu wurde der oberflächlich verwitterte Kalkstein aufgeschlossen. Ab ca. - 2,5 m bis -4 m unter GOK ist mit mind. Bodenklasse 6 zu rechnen. Im höhergelegenen Bereich, im Osten (Parzellen 6/7/8) steht unter dem Mutterboden vorwiegend bis zur Endteufe der Verwitterungsrotlehm an. Im höhergelegenen Bereich, im Westen (Parzellen 1/2/3/4/5/9/10/11/17/18) steht unter dem oberen Schluff ein zunehmend toniger Schluff (Lehm) an. Dieser wird bis zur Endteufe zum Teil vom Braunkohlennaabtertiär unterlagert.

Es handelt sich um einen beige/grauen Ton mit organischen Einschlüssen bis hin zu Braunkohle.

Für weitere Einzelheiten zu den durchzuführenden Maßnahmen für Gründung und Drainage sollte in jedem Fall das bei der Gemeinde Pettendorf vorliegende Gutachten eingesehen werden.

11 Grundwasser / Schichtenwasser

Wegen der Geländeneigung und auf Grund der Bodenverhältnisse muss damit gerechnet werden, dass bei der Gründung der Gebäude wasserführende Schichten angeschnitten werden. Bei den einzelnen Baumaßnahmen sollten daher entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen und von Kellergeschossen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Gemäß Baugrundgutachten ist im Plangebiet mit Schichtenwasser in Tiefen von 1,80 bis 4,00 m unter Gelände zu rechnen. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Es wird somit auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 967 liegt größtenteils und das Grundstück Fl.Nr. 1058 liegt zum Teil im wassersensiblen Bereich. Hier ist ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

12 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Starkregenereignisse werden immer häufiger. Deshalb besteht mittlerweile eine Hochwassergefahr auch abseits von Oberflächengewässern. Nachdem das Gelände hängig ist, besteht auch eine Hochwassergefahr durch wild abfließendes Wasser. Die Folgen insbesondere durch Vernässung und Verschlammung können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Es wird deshalb empfohlen die Gebäude mindestens 0,25 m über Geländeoberkante so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

13 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung)."

Teil D) Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeinde Pettendorf liegt im westlichen Landkreis Regensburg ca. 8 Kilometer nordwestlich von Regensburg. Das Gemeindegebiet umfasst 24,6 Quadratkilometer. Die Einwohnerzahl liegt bei 3.590. Die Gemeinde befindet sich im Einzugsgebiet des Oberzentrums Regensburg, in der Region 11, Regensburg, welches für Pettendorf große Bedeutung besitzt und eine unverkennbare Sogwirkung ausübt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reifenthal, der etwa 1,2 km südöstlich des Hauptortes gelegen ist.

2 Anlass und Grundzüge der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Regensburg und im Umfeld ist wegen der guten wirtschaftlichen Entwicklung des Großraumes Regensburg enorm. Die unmittelbare Nachbarschaft von Pettendorf zum Oberzentrum Regensburg verschärft diese Lage und bringt eine erhöhte Nachfrage mit sich.

So entwickelt sich die Gemeinde stetig. In den letzten Jahren wurden verschiedene Baugebiete ausgewiesen, um den Bedarf zu decken. Nähere Ausführungen zur Bedarfsermittlung können der Nr. 4.2 entnommen werden.

Mit dem jetzigen Plangebiet „Solner Breite III“ werden auf einer Bruttofläche von ca. 1,7 ha 20 Bauplätze ausgewiesen und damit der weitere Bedarf gedeckt. Das Gebiet ist eingerahmt von bestehender Bebauung und der Kreisstraße R 39 und eignet sich auch deshalb gut für ein Baugebiet. Die Erschließung kann problemlos ab der bestehenden Bebauung verlängert und ergänzt werden. Zudem handelt es sich bei der Planung um eine Planung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Weitere Ausführungen hierzu können der Nr. 4.1 entnommen werden.

Damit wird die städtebauliche Situation in diesem Bereich geordnet, wobei Wert auf ländliche Strukturen ohne verdichtete Bauweisen gelegt wird. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben.

2.2 Grundzüge der Planung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend den textlichen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 BauNVO:

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.

Die weiteren möglichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden ausdrücklich nicht zugelassen.

Damit sind die Ziele und Zwecke des Plangebietes klar definiert und werden um folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt:

Grundflächenzahl	0,35
Geschoßflächenzahl	0,5
Bautyp für die Parzellen 13, 14, 15, 16	U + E + D
Bautypen wahlweise bei allen übrigen Parzellen	E + D oder E + I + D
Anzahl der Vollgeschosse max. bei allen Bautypen	2
Anzahl der Wohneinheiten im Doppelhaus auf den Parzellen 9, 9a, 10, 11	1
Anzahl der Wohneinheiten im Einzelhaus auf allen übrigen Parzellen max.	2

3 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Pettendorf, "Solner Breite III" auf den Flurstücks-Nummern 967, 1056/3 (T), 1058 (T), 1059 (T) sowie 1055/41, jeweils Gemarkung Pettendorf ist wie folgt umgrenzt:

- Im Westen: von der angrenzenden Wohnbebauung, Fl.-Nr. 1056/6, 1056/2, 1055/7 und 1055/6
- Im Süden: von der angrenzenden Wohnbebauung an der Solner Breite, Fl.-Nrn. 1055/15, 1055/36, 1055/35, 1055/34 und 1055/38.
- Im Osten: von der angrenzenden Wohnbebauung, Fl.-Nr. 1060 und 1061
- Im Norden: von der angrenzenden Wohnbebauung am Brunneweg bzw. Angerweg, Fl.-Nr. 1057, 965/3, 967/2, 971 und 972
allesamt Gemarkung Pettendorf

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet enthaltenen Flurstücke westlich der Regensburger Straße sollen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit einer Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen ausgewiesen werden. Hinsichtlich des Dorfgebietes wird der FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die künftige Wohnbaufläche liegt zentral in Reifenthal und stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Rahmen der topographischen Gegebenheiten dar. Es hat eine Größe von ca. 1,7 ha mit 20 Parzellen. Das Plangebiet grenzt allseitig an die bestehende Wohnbebauung. Südöstlich soll ein Regenrückhaltebecken realisiert werden.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen soll bei dem geplanten Baugebiet eine Entwicklung für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erfolgen. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 1,7 ha auf.



Luftbild mit Geltungsbereich

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Baugesetzbuch

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB, zumal damit eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dies beinhaltet im Wesentlichen Verfahrenserleichterungen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie eine Umweltprüfung sind nicht notwendig. Ein entsprechender Bericht mit Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Blank & Partner mbB, Pfreimd, trotzdem ausgearbeitet.

4.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Regensburg (11)

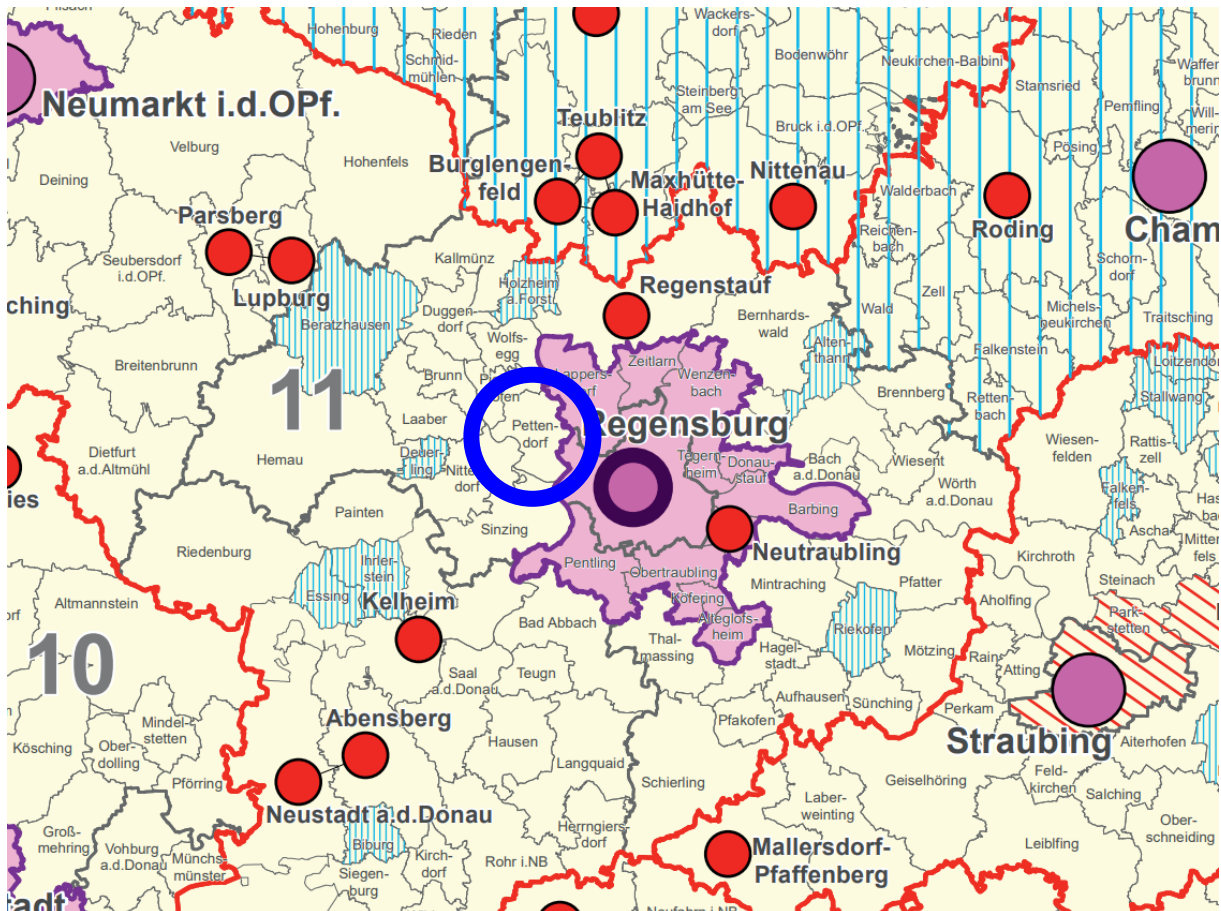
Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013 zählt die Gemeinde Pettendorf zum allgemeinen ländlichen Raum.

„Allgemeiner ländlicher Raum

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Zum allgemeinen ländlichen Raum zählen jene Gemeinden, die

- bei Kriterium 1 unter dem Landesdurchschnitt und/oder
- bei den Kriterien 2 und 3 unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Im Allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Bei Bedarf können die Regionalen Planungsverbände weitere Festlegungen treffen (Art. 21 BayLplG).“



Karte 1, "Raumstruktur" zur Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Regensburg (11) vom 16.05.2013

Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bewertungsmaßstab für die vorliegende Planung sind insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) sowie des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [..]

Der demographische Wandel ist bei den Kommunen immer wieder ein zentrales Thema. Bei der Planung wurde dies ebenso berücksichtigt, wobei aber die ländliche Struktur mit Einzel- und Doppelhäusern gewahrt bleiben soll. Dies betrifft auch die Siedlungs- und Erschließungsformen. Das neue Baugebiet wird an bestehende Siedlungseinheiten angebunden mit der Wahrung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“.

Die Gemeinde hat zudem ein Flächenmanagement ausgearbeitet. Für den Prognosezeitraum von knapp 20 Jahren (bis 2040) ergibt sich bei einem Bevölkerungszuwachs von ca. 10,4 v. H. ein Bedarf an Wohnbauland von ca. 19,1 ha. Dem steht ein Potenzial der Innenentwicklung von ca. 7,6 ha gegenüber.

In jüngerer Vergangenheit wurden bereits folgende Flächen in Anspruch genommen:

Ortsteil	Bebauungsplan	Fläche ca. in ha
Schwetendorf	Am Auberg	1,16
Eibrunn	Am Riedfeld	0,30
Pettendorf	An der Hauptstraße	0,90
Kneiting	Zur Alten Mühle II	1,05
Summe		3,41

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)

Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. (Grundsätze der Raumordnung Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 BayLplG).

Auch diese Vorgaben werden erfüllt. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt. Des Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen, in dem auch das Schutzgut Luft positiv abgehandelt wird.

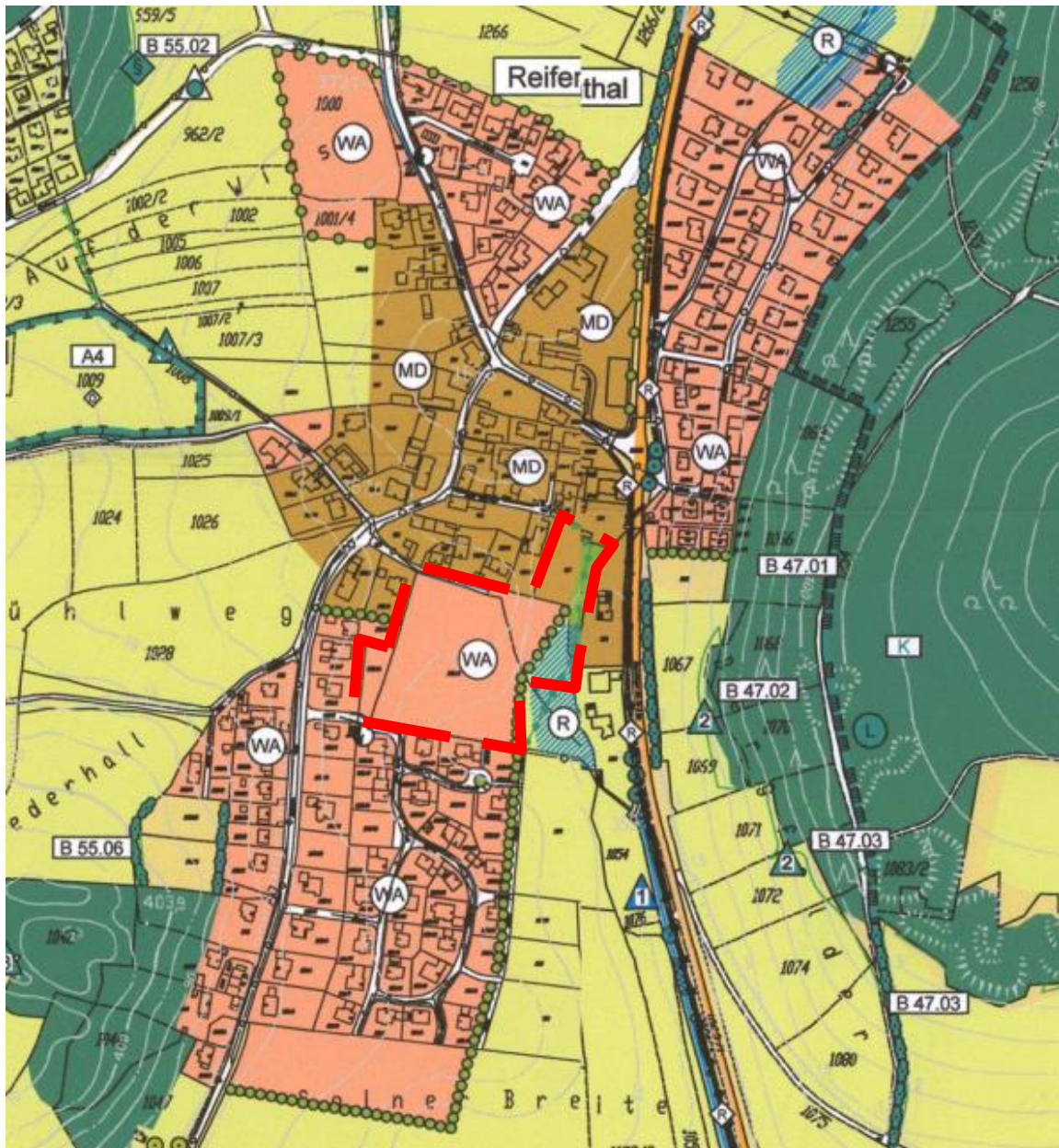
Zusammenfassend ist zu bemerken, dass die Planung die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser wurde von der Regierung der OPf. genehmigt und ist seit dem 24.06.2011 wirksam. Die Zuständigkeit zur Genehmigung ist später auf das Landratsamt Regensburg übergegangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4, ein untergeordneter Teilbereich als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Markierung des Baugebietes.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Erschließung

Der Ortsteil Reifenthal der Gemeinde Pettendorf ist über die Staatsstraße St 2660 sowie die Kreisstraße R 39 überregional verbunden.

Innerorts erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes über den Brunnenweg von Norden und die Straße Solner Breite von Süden.

5.1.2 Innere Erschließung

Für das Allgemeine Wohngebiet "Solner Breite III" ist eine neue Wohnstraße in Nord-Süd-Richtung als Verlängerung der Straße Solner Breite bis zum Anschluss an den Brunnenweg vorgesehen. Von dieser Wohnstraße führt eine Stichstraße zunächst Richtung Osten und verläuft dann Richtung Norden bis zum geplanten Wendehammer im nordöstlichen Bereich des Baugebiets.

5.2 Wasserhaushalt

5.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal südlich des Baugebiets, sowie in zu errichtenden Schmutzwasserkanälen in den Planstraßen abgeleitet.

Die Entsorgung der zusätzlichen Schmutzfracht über die gemeindeeigene Kanalisation wurde geprüft und ist im Generalentwässerungsplan nachgewiesen.

Die Sicherung der Abwasserentsorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Das Oberflächenwasser der Fahrbahnen und Gehwege wird in einem geplanten Niederschlagswasserkanal gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken südöstlich des Baugebiets zugeführt.

5.2.2 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken erfolgt über bauplanungsrechtlich festgesetzte Regenwasserzisternen mit entsprechendem Rückhaltevolumen sowie einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal, der in einem Regenrückhaltebecken mündet. Zusätzlich auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird ebenso in dieses Rückhaltebecken eingeleitet.

Die Grundstückseigentümer sind für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Die Beseitigung darf nicht zum Nachteil Dritter sein.

5.2.3 Oberflächenwasser

Der geordnete Abfluss von Oberflächenwassern wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Jedoch ist das Planungsgebiet von Bebauung umfasst, so dass kein Außenhangwasser dem Planungsgebiet zufließt.

Das bisher von den Ackerflächen breit abfließende und an den Ackerrändern entlanglaufende Wasser wird künftig gerichtet zum südöstlich des Plangebietes geplanten Erdbecken geleitet. Die bisherigen Einzugsflächen werden hierbei um die künftige Wohnbaufläche gemindert.

5.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Gruppe Naab-Donau-Regen. Der Verband hat die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung zugesichert. Die Anbindung wird über die nördlich und südlich des Plangebietes vorhandenen Versorgungsleitungen im Brunnenweg und in der Straße Solner Breite hergestellt.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Versorgungsanlagen der Rewag, Regensburg, über die angrenzenden Wohnstraßen sichergestellt werden.

5.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation wird durch die im angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Leitungen der Telekom AG hergestellt. Die Gemeinde Pettendorf ist zudem Mitglied der Laber-Naab Infrastruktur GmbH.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird in Zuständigkeit des Landkreises Regensburg organisiert.

6 Flächenbilanz

Flächenbilanz		Flächen m ²	Flächen %
Bauflächen (Nettobaufläche)		11.986	71,46
Öffentliche Verkehrsflächen	Straßen	1.625	2.812 16,77
	Mehrzweckstreifen	466	
	Fußweg	611	
	Parken	110	
Öffentliche Grünflächen		1.974	11,77
Summe Geltungsbereich		16.772	100,00

7 Lärmschutz

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt, die daraus resultierenden Festsetzungen und Hinweise sind in die Planung integriert.

8 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die privaten, jedoch auch die öffentlichen Grünflächen, soweit hier keine Geländeänderungen erfolgen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Damit soll auch auf den privaten Parzellen eine gewisse Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Die privaten, nicht überbauten Freiflächen der privaten Parzellen sind gärtnerisch zu begrünen.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen, insbesondere die Pflanzungen im Bereich des Grünzugs sowie im Südwesten und die sonstigen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-) fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

An der Ostseite des Baugebiets wird ein großzügiger Grünzug erstellt. In diesem Bereich und auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten sind umfangreiche Baumpflanzungen festgesetzt.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht erforderlich, da die Eingriffsregelung hier nicht einschlägig ist.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nicht zwingend erforderlich. Vorsorglich wird empfohlen, die Beräumung der Flächen außerhalb des Zeitraums 15.03. bis 31.07. des Jahres durchzuführen.

Aufgestellt:

U.T.E Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg

Bearbeitung:
Prasch Peter (Dipl.-Ing. FH)
Hernitschek Karl-Heinz

Tel.: 0941 4644 8740
Fax: 0941 4644 8744

Regensburg, 29.06.2023

Pettendorf,

Verfasser Bebauungsplan	Verfasser Grünordnung	Anerkannt Träger der Planungshoheit
U.T.E. Ingenieur GmbH Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch  Baylka Bau Herrn Peter Prasch Dipl.-Ing. (FH) 35934	Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten Gez. Gottfried Blank Dipl.-Ing. FH Geschäftsführung	Gemeinde Pettendorf Eduard Obermeier Erster Bürgermeister

Teil E) UMWELTBERICHT

Ersatz für den Umweltbericht:

Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange mit Bestandsplan M 1: 1.000, Stand 29.03.2023