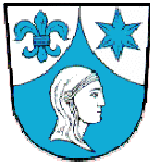


Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Zur Alten Mühle I“

Textliche Festsetzungen und Hinweise
(Teile B & C)



GEMEINDE PETTENDORF

Erster Bürgermeister Eduard Obermeier
Margarethenstraße 4
93186 Pettendorf

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 20.09.2018

Verfahren nach § 13b BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in

- Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, unterteilt in zwei Teilflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Grünflächen.

1.1.1 Im WA1 sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Bereiche des WA1 nicht zulässig.

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

1.1.2 Im WA2 sind zulässig:

1. Wohngebäude
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Bereiche des WA2 nicht zulässig.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ 0,4**) als Höchstmaß zulässig.

1.2.2 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse

Im WA1 und WA2 sind bei Hauptgebäuden max. 2 Vollgeschosse zulässig.

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

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

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„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.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

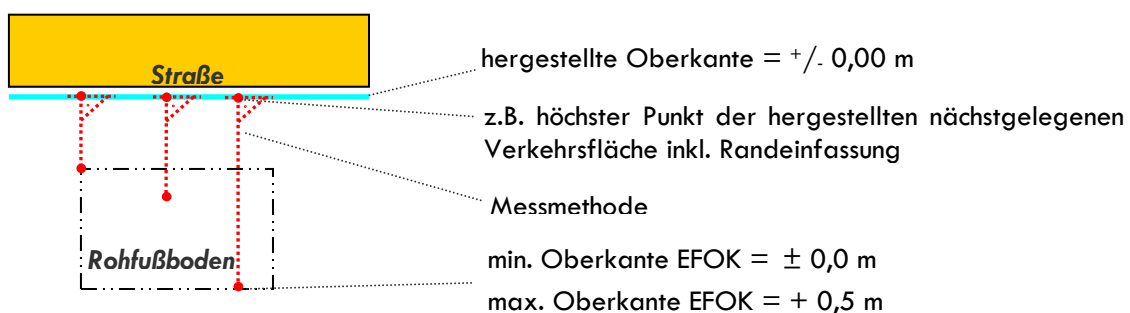
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Höhenlagenfestsetzung der Hauptgebäude

Im **allgemeinen Wohngebiet** beträgt die minimal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (**EFOK min.**) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude) $\pm 0,0$ m, die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (**EFOK max.**) $+ 0,5$ m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße gemessen. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der hergestellten Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche inkl. Randeinfassung in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Der Bezugspunkt für die Parzellen **19 und 21** ist der höchste Punkt der angrenzenden Stichstraße an der Grundstücksgrenze. Für die Parzelle **17** ist der Bezugspunkt der höchste Punkt der angrenzenden Planstraße C, für Parzelle **12** der angrenzende höchste Punkt der Planstraße A.



1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im **WA1** und **WA2** sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird für eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA1** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im **WA2** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im **WA1** nur bis max. **15 m²**, im **WA 2** bis max. **30 m²** Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,75 m zulässig. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

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

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

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Öffentliche Fuß- und Radwege festgesetzt.

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

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

1.8.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können auch in abweichender Dachform und -neigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen.

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

1.8.2 Dachaufbauten und Querbauten

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gaubenform zulässig.

Im WA1 und WA2 sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer maximalen additiven Gesamtbreite von $1/3$ der Hauptgebäuelänge je Dachseite ab einer Dachneigung von 38° zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

1.8.3 Wandhöhen und Firsthöhen

Im Geltungsbereich sind folgende Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude zulässig:

Dachneigungen bis 28° (E+I)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,5 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9,5 m festgesetzt.

Dachneigungen über 38° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9,5 m festgesetzt.

1.8.4 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

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.

Im WA1 sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude über 15 m² Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA2 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Nebengebäude und Garagen über 30 m² sind im WA2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

1.8.5 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstückszufahrt an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

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 Einfriedungen

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

1.8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingehalten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- (1) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Süd der Parzellen 12, 20 und 22 sowie die Fassadenseite Ost der Parzellen 12, 18 und 22 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume von Wohn- oder Aufenthaltsräumen befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$
II	30 dB

- (2) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Ost der Parzellen 20 und 23 sowie die Fassadenseite Süd der Parzelle 23 sind nach DIN 4109 dem Lärmpe-

gelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume von Wohn- oder Aufenthaltsräumen befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$
III	35 dB

- (3) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (4) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (6) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (7) Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schalldämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

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 Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Abgabe von Niederschlagswasser an das öffentliche Trennsystem ist in einer Menge von 0,1 Litern pro Sekunde pro 100 m²- Grundstücksfläche zulässig.

1.10.2 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen werden als öffentliche, gliedernde Grünflächen festgesetzt.

Die genau Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.10.3 Pflanzbindung, Erhalt

Gemäß Planzeichnung werden innerhalb der südlichen Grünflächen die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt.

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

1.10.4 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 450 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen im WA1 und WA2 alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

1.10.5 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Für Flächen mit Pflanzbindungen sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Obsthochstämme: Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm

Äpfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel
Birnen
Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschgen
Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Hochstammbäume: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Prunus avium	Vogel-Kirsche, in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde, in Sorten
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Sträucher: Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Evonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera nigra	Heckenkirsche*
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa agg.	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose und weitere Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.10.6 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen

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 Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

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).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

1.11 Werbeanlagen

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

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Hinweise (Teil C)

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers 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 Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

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

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 zu stellen.

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. Die Mindestgröße des Nutzvolumen beträgt 6,0 m³.

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

Biotopflächen

Die im südlichen Geltungsbereich vorhandenen, amtlich kartierten Biotopflächen sind auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu erhalten.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

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.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

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

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

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

Verkehrslärm

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2660 und der Kreisstraße R 39 ausgesetzt.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für den passiven Lärmschutz auf den Parzellen 12 und 20 bis 23.