



Gemeinde Pettendorf
Margarethenstraße 4
93186 Pettendorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwetzendorf II“

Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen und Hinweise

04.10.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 06.12.2018



PrNr. 266212

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
4.1 Hauptgebäude	4
4.2 Garagen / Carports	5
5 Aufschüttungen / Abgrabungen	5
6 Einfriedungen	5
7 Schallschutz	6
8 Ver- und Entsorgungsleitungen	6
9 Niederschlagswasser	6
10 Grünordnung	6
10.1 Private Grünflächen	6
10.2 Befestigte Flächen	7
10.3 Umsetzung der Maßnahmen	7
10.4 Maßnahmen zum Artenschutz	7
TEXTLICHE HINWEISE	8
1 Baugrund	8
2 Altlasten	8
3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche	8
4 Landwirtschaft	8
5 Denkmalschutz	8
6 Regenerative Energien	8
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	9
8 Hinweise zur Bepflanzung	9
9 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	9
10 Abfallentsorgung	9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im Baugebiet sind 30%, mindestens jedoch 3 Wohneinheiten, zur Realisierung von öffentlich geförder-tem Wohnraum im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vorgesehen. Diese werden ausschließlich auf der Parzelle 4 festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8 (Parzellen 1-3, 5) 1,2 (Parzelle 4)

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
Doppelhaus	max. 1 WE pro Doppelhaushälfte
Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) Parzelle 4	max. 5 WE

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Fläche von maximal 15 m² sind auch außerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Gara-gen/Carports, Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen bzw. in Carports oder als Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Garagen oder Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports zuläs-sig. Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Zusätzliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die Garagen / Carports der Parzellen 1-3 kann aufgrund der topografischen Situation die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m überschritten werden. Für diese Parzellen ist ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die übrigen Regelungen des Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Bei einer Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand und Dachform an den Erstbauenden anzupassen.

Gebäudegrundriss; Gebäudestellung	Als Grundrissform sind nur rechteckige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.
Außenwände	Grelle Außenfarben sind unzulässig; Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig.
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dachform, -neigung	SD 22°- 30°
Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine Bei aneinanderggebauten Hauptgebäuden hat sich der Nachbauende an die Dachform des Erstbauenden anzupassen (Anpassungsgebot).
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,50 m
Dachaufbauten und sonstige Elemente	Dachgauben sind im inneren Drittel des Daches zulässig. Sie sind als Schleppgauben auszubilden. Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Wandhöhen	E+1: max. 6,00 m E+1+D: max. 7,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen bis +/- 0,50 m sind zulässig.
-----------	--

4.2 Garagen / Carports

Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Bei aneinanderggebauten Grenzgaragen ist die Garage in Dachform und Dachneigung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen.

Dachform	Satteldach, Flachdach
Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der Zufahrt anstehenden Straßenoberkante (Asphalttrand) liegen.

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Geländeanpassungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen. Abgrabungen zum Freilegen von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Entlang unbebauter Grundstücksgrenzen ist in einer Breite von min. 0,50 m das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Grenzgaragenzufahrten sowie Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

6 Einfriedungen

Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m.

7 Schallschutz

Die Grundrisse der Wohngebäude der Parzellen 4 (östlicher Gebäudeteil) und der Parzelle 5 sind so zu gestalten, dass die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) liegen.

Darüber hinaus ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 anzustreben. In den Räumen ist eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes des westlichen Gebäudeteils auf Parzelle 4 ist die Errichtung des östlichen Gebäudeteils erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung des westlichen Gebäudeteils erst zulässig ist, sofern die lärmabschirmende Wirkung des östlichen Gebäudeteils hergestellt ist.

8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Planungsgebiets Ver- und Entsorgungsanlagen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

9 Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist vor Baubeginn durch den Bauherrn zu prüfen; entsprechende Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind bei der Entsorgung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen.

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum; auf Parzelle 4 mit mind. 7 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

10 Grünordnung

10.1 Private Grünflächen

Je angefangene 300 m² Garten- / Freifläche ist mindestens 1 Baum (einheimischer Obst- oder Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen. Bestehende einheimische Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Die Grundstücke entlang der Dorfstraße und Aubergstraße sind durch Baum- oder Strauchpflanzung aus einheimischen Gehölzarten einzugrünen. Bestehende einheimische Gehölze können einbezogen werden.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze wird auf die Regelungen des Art. 47ff AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) hingewiesen.

10.2 Befestigte Flächen

Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

10.3 Umsetzung der Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach der Realisierung der Baumaßnahmen zu erfolgen.

10.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor Beginn der Rodung ist der Gehölzbestand hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.
- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die Berücksichtigung der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung nach Möglichkeit ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand von 0,20 m über Gelände- und Straßenoberkante zu legen. Bauliche Anlagen sollten bis 0,20 m über Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt sein.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen rechnen.

5 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchende Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

6 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung Solaranlagen bzw. Geothermie zu verwenden. Erdwärmesonden sind wegen der Lage im Karst nicht genehmigungsfähig. Systeme mit geringem Eingriff in den Untergrund (z.B. Erdwärmekollektoren) unterliegen einer Einzelfallprüfung.

7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Die DC-Freischaltstelle sollte sich möglichst nahe am Photovoltaikmodul befinden und sicher zugänglich sein. Ebenso sollte die AC-Sicherung leicht zugänglich sein. Die Technik der Anlage (Wechselrichter u.a.) sollte sich nicht im ungeschützten Dachraum befinden. Vor und nach dem Wechselrichter sollte eine Freischaltstelle installiert werden. Die DC-Kabel sollten in feuerbeständigen Kabelkanälen verlegt werden. Anlagenteile, die nach Entfernen der AC-Hauptsicherung noch unter Spannung stehen, sind zu kennzeichnen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

8 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

9 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen- / Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). 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.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

10 Abfallentsorgung

Die Müll- und Papiertonnen der Parzelle 4 müssen am Abfuhrtag an der eingezeichneten „Fläche für Abfallentsorgung“ bereitgestellt werden.