Satzung

Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B, Teil C)

Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA "Zur Alten Mühle II"

Gemeinde Pettendorf | Landkreis Regensburg | Regierungsbezirk Oberpfalz

B Textliche Festsetzungen (Teil B) ... 4
B.1 Art der baulichen Nutzung ... 4
B.2 Maß der baulichen Nutzung ... 4
B.2.1 Zulässige Grundfläche ... 4
B.2.2 Zulässige Geschossfläche ... 4
B.2.3 Vollgeschosse ... 4
B.3 Höhenlagenfestsetzung der Hauptgebäude ... 5
B.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 5
B.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 5
B.6 Verkehrsflächen ... 6
B.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ... 6
B.8 Örtliche Bauvorschriften ... 6
B.8.1 Dächer ... 6
B.8.2 Firstrichtung ... 7
B.8.3 Dachaufbauten und Querbauten ... 7
B.8.4 Wandhöhen und Firsthöhen ... 7
B.8.5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze ... 8
B.8.6 Geländegestaltung ... 8
B.8.6.1 Auffüllung ... 8
B.8.6.2 Geländemodellierung ... 9
B.8.6.3 Stützmauern ... 9
B.8.6.4 Garagen im Hang ... 9
B.8.7 Einfriedungen ... 9
B.8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen ... 10
B.9 Abstandsflächen ... 10
B.10 Immissionsschutz ... 10
B.11 Grünordnung ... 11
B.11.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz ... 11
B.11.2 Pflanzbindung, Erhalt ... 11
B.11.3 Private Grundstücksflächen / nicht überbaubare Flächen ... 12
B.11.4 Öffentliche Grünflächen ... 12
B.11.5 Private Grünflächen ... 12
B.11.5.1 Grünfläche (gliedernd) ... 12
B.11.5.2 Böschungskrone ... 12
B.11.5.3 Vorgartenzone ... 12
B.11.5.4 Straßenbegleitstreifen ... 13
B.11.6 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten ... 13
B.11.7 Sonstige Festsetzungen ... 14
B.11.8 Maßnahmen zum Artenschutz ... 14
C Hinweise (Teil C) ... 15
C.1 Bauanträge / Höhenentwicklung ... 15
C.2 Hinzuziehung Statiker ... 15
C.3 Schichten- und Hangwasser, Beseitigung von Regenwasser / Schmutzwasser ... 15
C.4 Geothermie ... 16
C.5 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen ... 16
C.6 Brandschutz ... 16
C.7 Altlasten, Grundwasserverunreinigungen ... 17

C.8 Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung ... 17
C.9 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen ... 17
C.10 Verkehrslärm ... 18
C.11 Leuchtmittel ... 18
C.12 Nachbarschaftsrecht ... 18
C.13 Denkmalschutz ... 18
C.14 Abfallrecht ... 18
C.15 Nutzung regenerativer Energie ... 18
C.16 Bodenschutz ... 19

B Textliche Festsetzungen (Teil B)

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

B.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

Im WA sind zulässig:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Zulässige Grundfläche

Festsetzungen gemäß § 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 als Höchstmaß zulässig.

GRZ 0,4

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 (3) Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen/Carports/Nebengebäude/Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H. überschritten werden.

B.2.2 Zulässige Geschossfläche

Festsetzungen gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der maximal zulässigen Geschossfläche durch Planzeichen (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl als Höchstmaß zulässig.

GFmax 350m² | GFZ 0,8

B.2.3 Vollgeschosse

Festsetzungen gemäß § 20 BauNVO

Im WA 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.“

B.3 Höhenlagenfestsetzung der Hauptgebäude

Für alle Parzellen ausgenommen Parzelle 6 und 9 wird folgendes festgesetzt:

Der Höhenbezugspunkt ist jeweils an der Grundstücksgrenze innerhalb der Zufahrt (höchster Punkt, OK Randeinfassung der Verkehrsfläche) zu wählen.

Die geplante Rohfußbodenhöhe EFOK im Erdgeschoss darf maximal 50cm über der am Höhenbezugspunkt festgestellten Höhe liegen.

Für die Parzellen 6 und 9 wird folgendes festgesetzt:

Die geplante Rohfußbodenhöhe EFOK im Erdgeschoss darf im Mittel maximal 50cm über dem natürlichen Gelände liegen.

B.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im **WA** sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt.

Es wird für eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **WA** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

B.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im WA nur bis max. 30 m^2 Grundfläche zulässig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche gilt nicht, wenn Nebengebäude und Nebenanlagen Bestandteil der Hauptanlage ist.

B.6 Verkehrsflächen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden wie folgt festgesetzt:

- öffentlicher Fuß- und Radweg
- private Wohnwege (Typ A, Typ B) einschließlich Wendeanlagen

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

B.8 Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

B.8.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen (Satteldach; Dachneigung 15°-25°) für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper (Garagen, Nebenanlagen) 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 Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein und Blechdeckungen in Kupfer/Titanzink/Edelstahl/Aluminium zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dachüberstände von geneigten Dächern sind an Ortgang und Traufe auf max. 0,60 m begrenzt; Flachdächer sind ohne Überstände auszubilden.

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude (Hauptgebäude, Garagen, Nebenanlagen) sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Für die <u>Parzellen 6 und 9</u> wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Garagen sind ausschließlich als erdüberdeckte und begrünte Flachdächer zulässig.

B.8.2 Firstrichtung

Festsetzung gemäß § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB

Die Firstrichtung ist durch Planzeichen festgesetzt hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90 Grad ist möglich - ausgenommen hiervon sind Parzelle 8 und 11 - jedoch keine Zwischenstellungen.

B.8.3 Dachaufbauten und Querbauten

Dachgauben, Dachaufbauten, Einschnitte in die Dachflächen, Zwerch-/Standgiebel oder turmartige Giebel sind unzulässig.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, und Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

B.8.4 Wandhöhen und Firsthöhen

Hinweise:

- Definition Wandhöhe

Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand oder der Attika des Flachdaches.

- Definition Firsthöhe

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss
bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

- Abstandsflächen:

Im gesamten Geltungsbereich sind die Abstandsflächenregeln der BayBO einzuhalten. Es können sich bei Anwendung der Abstandsflächenregeln geringere Höhen als in nachfolgenden Festsetzungen angegebenen maximalen Höhen ergeben.

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

maximale Wandhöhe (WH (max.)) = 6,5 m
maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)) = 9,5 m.

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

maximale Wand- bzw Attikahöhe (WH (max.)) = 3,0 m
maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)) = 4,25 m

Für die Parzellen 6 und 9 wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Für die Parzellen sind folgende Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Garagen und Nebengebäude zulässig:

maximale talseitige Wandhöhe (WH (max.)) = 3,30 m
maximal zulässige bergseitige Wandhöhe (FH (max.)) = 1,10 m, gemessen über natürlichem Gelände.

Hinweis: Für die Ermittlung von Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung BayBO, u.a. Absatz 4 Satz 1 und 2: Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche (nicht Oberkante Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

B.8.5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

Im WA sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettendorf in der Fassung vom 03.09.2020.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum kann auf das in der GaStellV §2 Ziffer 1 erforderliche Maß von 3m reduziert werden, sofern bei Garagen eine automatische Toröffnungsanlage verwendet wird. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Für die Parzellen 6 und 9 wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen, davon sind 3,0 m auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

B.8.6 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Hinweise:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen

B.8.6.1 Auffüllung

Im WA ist der natürliche Geländeverlauf im Bereich der Erschließungsstraße auf dem Flurstück 82 zwischen Keltenstraße und Zur Alten Mühle wiederherzustellen. Der Bereich der Auffüllung ist durch

Planzeichen festgesetzt. Die neu hergestellte Geländeoberfläche gilt in ihrer weiteren Anwendung im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes als „natürliche Geländeoberfläche“

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

B.8.6.2 Geländemodellierung

Abgrabungen/ Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Das gilt nicht für die notwendige Einschnitt zur Erstellung der Garagen auf den Parzellen 6 und 9.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

B.8.6.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen (Böschungswinkel maximal 45 Grad) auszubilden.

Stützmauern müssen entlang von Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. In Abstimmung mit dem betroffenen Nachbarn können auch geringere Abstände oder grenzständige Stützmauern errichtet werden.

B.8.6.4 Garagen im Hang

Die notwendige Abgrabung zur Erstellung der Garagen und Treppenanlage auf den Parzellen 6 und 9 ist auf die Breite der Garagen und Treppenanlage zu begrenzen. Die Abgrabung im Bereich des Stauraumes kann als natürliche Böschung (Böschungswinkel maximal 45 Grad) oder mit Stützmauern (Höhe bis maximal 30 cm über bestehendem Gelände der verbleibenden Böschung) ausgeführt werden. Darüber hinaus sind im unmittelbaren Bereich der Garagen (Umgriff von 3,00 m, gemessen ab Außenkante Garage) zur Herstellung vollständig erdüberdeckter Garagendächer Aufschüttungen bis max. 0,8 m zulässig.

B.8.7 Einfriedungen

In den Privaten Grünflächen nach Ziffer B.11.5.2 (Böschungskrone) und B.11.5.3 (Vorgartenzone) sowie an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Parzelle 8 und 11 die an die Keltenstraße angrenzen sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Im Übrigen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2m im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 ausgeführt werden, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,2 m sind wie folgt auszuführen:

- Zäune mit senkrechten Latten, Staketen bzw. Stäben und einem lichten Mindestabstand von mind. 2 cm zwischen den Latten/Staketen/Stäben;
- Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune

Einfriedung ab einer Höhe von 1,2 m bis 2,0 m sind wie folgt auszuführen:

- Laubgehölze (Hecken);
- Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn diese begrünt werden

Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt bzw. mit Holzflechtwänden, Kunststoffplatten und dgl. verkleidet werden. Für Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden; auch ein mehrfarbiger Anstrich ist unzulässig.

B.8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

B.9 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Abstandsflächenregeln nach BayBO anzuwenden. Es wird für die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche oder im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Geländeauffüllung künstlich hergestellte Geländeoberfläche. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die natürliche und geplante Geländeoberfläche ersichtlich ist.

B.10 Immissionsschutz

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Südost der Parzellen 1, 2, 4, 5, 6 und 9 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich 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 (drei)	35 dB

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Südost der Parzellen 3, 7, 8, 10 und 11 sowie die Fassadenseite Südwest der Parzellen 1, 2, 4, 6, und 9 und die Fassadenseite Nordost der Parzellen 1, 4 und 9 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 (zwei)	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die meistbelastete Fassadenseite.

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 ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

Wärmepumpen und Klimageräte sind nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen sowie nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

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

B.11 Grünordnung

B.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, 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.

B.11.2 Pflanzbindung, Erhalt

Gemäß Planzeichnung werden innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zum Erhalt durch Planzeichen festgesetzt.

B.11.3 Private Grundstücksflächen / nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Einfriedungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 300 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen; bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Zur Begrünung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50% und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ausschließlich heimische Gehölzarten (autochthon) zu verwenden.

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

Nicht zulässig sind insbesondere großflächige (größer als 4m²), geschotterte Steingärten.

B.11.4 Öffentliche Grünflächen

Der Geländeversprung (Böschung) entlang der Straße „Zur Alten Mühle“ ist mit 10% Sträuchern aus der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

B.11.5 Private Grünflächen

Für die privaten Grünflächen gelten folgende Festsetzungen:

B.11.5.1 Grünfläche (gliedernd)

An der südwestlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1, 2 und 3 und der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 4 und 5 ist je eine Baumreihe mit Laubbäumen der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

B.11.5.2 Böschungskrone

Die östliche Grundstücksgrenze der Parzellen 1, 4, 6 und 9 ist im Anschluss zur öffentlichen Grünfläche dicht (mind. 70%) mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

B.11.5.3 Vorgartenzone

Entlang den Wohnwegen der Parzellen 1, 2 und 4 sind straßenbegleitend mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 je Parzelle zu pflanzen.

B.11.5.4 Straßenbegleitstreifen

Entlang den Wohnwegen ist ein Straßenbegleitstreifen in der festgesetzten Breite anzuordnen. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden.

B.11.6 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 wer- den.

B.11.7 Sonstige 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.

B.11.8 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.

C Hinweise (Teil C)

C.1 Bauanträge / Höhenentwicklung

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

C.2 Hinzuziehung Statiker

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

C.3 Schichten- und Hangwasser, Beseitigung von Regenwasser / Schmutzwasser

Das ganze Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich.

Schichten- und Hangwasser (Oberflächenwasser) ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Es wird empfohlen, zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Regenwasser) Zisternen vorzusehen. Diese sind auf den Privatgrundstücken von den jeweiligen Bauwerbern zu erstellen, zu betreiben und zu warten. Die Mindestgröße des Nutzvolumen beträgt 6,0 m³.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Niederschlagwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne dosiert. Erst bei Vollfüllung dieser RW-Pufferbehälter wird über den Notüberlauf das anfallende Wasser ohne weitere Drosselung an eine Sickermöglichkeit (Mulde, o.ä.) oder an den Vorfluter abgegeben.

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.

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

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse und oberflächennahen Wasser zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird zum Schutz vor Wassereinbrüchen, Vernässung oder Verschlammung empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlicht- schächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Für den Fall, dass sich bei Baugrunduntersuchungen herausstellt, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, wird 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 hingewiesen.

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" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen.

Bei Dachdeckungen mit Zinkgehalt, die eine Gesamtfläche von 50m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

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

C.4 Geothermie

Vor dem Bau einer geothermischen Anlage muss darauf geachtet werden, ob ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt. Diesbezüglich wird auf die Genehmigungspflicht durch das Landratsamt Regensburg hingewiesen.

C.5 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.

C.6 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 Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 das 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.

C.7 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.

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 in dichten Containern oder Ähnlichem abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

C.8 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 und Wirtschaftsdünger
- 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.

Diese Immissionen sind insbesondere bei witterungsbedingten Arbeitsspitzen von den Anliegern zu tolerieren.

C.9 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 Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch

separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

C.10 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 1 bis 4.

C.11 Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED) wird vorausgesetzt.

C.12 Nachbarschaftsrecht

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

C.13 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C.14 Abfallrecht

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Die hierzu erforderlichen Flächen für Müllsammelstellen sind durch Planzeichen festgesetzt. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungs-vorschriften Müllbeseitigung (BGV C27) wird verwiesen.

C.15 Nutzung regenerativer Energie

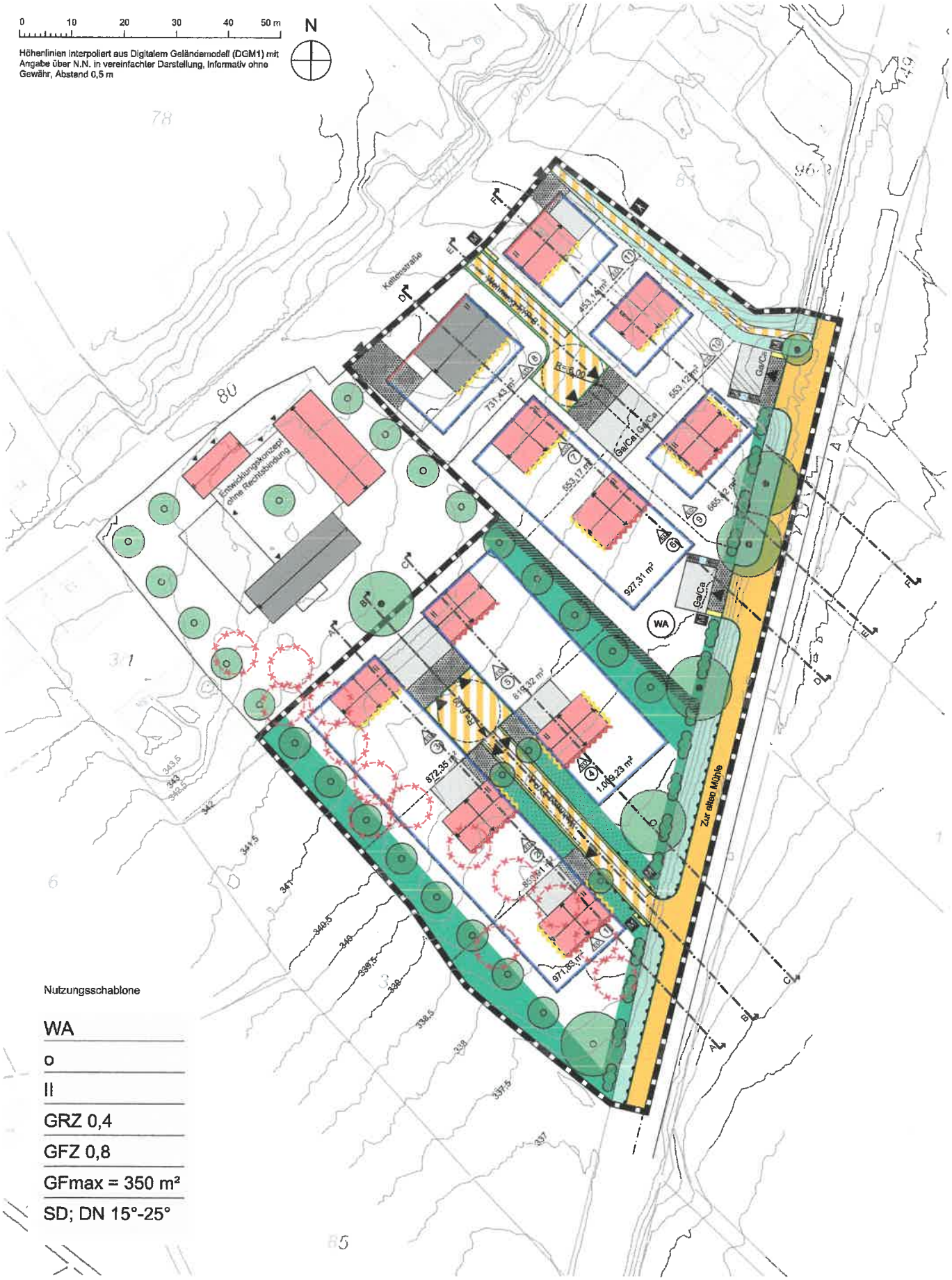
Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

C.16 Bodenschutz

a) Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen, fachgerecht zu lagern und vor Schädigung oder Vergeudung zu schützen (vgl. DIN 18915 und § 202 BauGB).

b) Für die Bodenmassen insgesamt ist ein Massenausgleich im Baugebiet anzustreben. Überschussmassen aus Privatgrundstücken sind in den öffentlichen Auffüllflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wiedereinzubauen, sofern dafür Flächen zur Verfügung stehen.

c) Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockenen Bodenverhältnissen stattfinden. Nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sollen Verdichtungen des Unterbodens beseitigt werden.



Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1/1000

WA "Zur Alten Mühle II"

Gemeinde Pettendorf | Landkreis Regensburg | Regierungsbezirk Oberpfalz

- LRA -

Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2021ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.04.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2021 bis 04.10.2021 öffentlich ausgelegt.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 24.08.2021 bis 27.09.2021 durchgeführt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.04.22 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.11.2021 als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Pettendorf, den 12.04.22

   .....
   1. Bürgermeister Eduard Obermeier

   (Siegel)

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Pettendorf, den 12.04.22

   .....
   1. Bürgermeister Eduard Obermeier

   (Siegel)

6. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 22.04.22 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

   Gemeinde Pettendorf, den 02.05.22

   .....
   1. Bürgermeister Eduard Obermeier

   (Siegel)

Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA "Zur Alten Mühle II"

Gemeinde Pettendorf | Landkreis Regensburg | Regierungsbezirk Oberpfalz

Planungsträger	Gemeinde Pettendorf
Vorhabensträger	Stefanie Zeitler, Keltenstraße 9, 93186 Kneiting Martin Weinmann, Traubengasse 14, 93059 Regensburg
Planung	Günter Friedl | Architekt und Stadtplaner Winzerstraße 25, 93326 Abensberg

Fassung vom 04.11.2021