

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Erweiterung DONAUSTAUF - SÜD"

mit 4. Änderung / „DONAUSTAUF – SÜD II“

Textliche Festsetzungen
und Hinweise (Teile B und C)



Markt Donaustauf

1. Bürgermeister Jürgen Sommer

Wörther Straße 5, 93093 Donaustauf

Vorhabenträger:

PRESCHL ANDREA UND WERNER
WEINBERGSTR. 10
93105 TEGERNHEIM

Fassung: 02.06.2022 - Vorentwurf

Verfahren nach § 3(1) und §4(1) BauGB

VORENTWURF - Fassung 02.06.2022

Planverfasser Bebauungsplan:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. §13 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
-

Sofern keine Regelung im Vorhabenplan:

Innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Teilflächennummer 02 festgesetzten Baugrenze beträgt der Mindestgeschosßflächenanteil der Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss 250 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Festgesetzt wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von **0,8**, wobei sich aus den Festsetzungen der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) und der Darstellung im Vorhabenplan geringere Werte ergeben können.

1.2.2 Zahl der zulässigen Geschossflächen und Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 4 und § 20 BauNVO

Festgesetzt werden **3 Vollgeschosse**.

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

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 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 natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Die **max. zulässige Geschoßfläche** nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird mit **2.500 m²** als Summenmaß festgesetzt. Das **Mindestmaß der Geschoßfläche** nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird mit **1.250 m²** festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.3.2 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan (Teil A1) sind gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen Balkone und Terrassen die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß bis zu 1 Meter überschreiten, Balkone jedoch unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zu den Grundstücksgrenzen.

1.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme der zulässigen Abweichung grenseitiger Außenwandlängen innerhalb der in der Planzeichnung (TeilA1) festgesetzten „Fläche für Nebengebäude“ unter Pkt 1.4.1.

1.4 Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 / § 23 BauNVO

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig:

- Nebengebäude sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO die dem Nutzungszweck dienen
- der Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, u. a. Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung

Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder zur Kraft-Wärme-Koppelung sind auch zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nebengebäude bzw. gebäudeähnliche Anlagen sind mit einem umbauten Raum bis maximal 30 m³ und jeweils einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3 m ab natürlichem Gelände zulässig.

1.4.1 Umgrenzung von „Flächen für Nebengebäude“

Innerhalb der in der Planzeichnung (TeilA1) festgesetzten „Flächen für Nebengebäude“ entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, zur Ver- und Entsorgung (u.a. Lager- und sonstige Abstellräume) dienende Nebengebäude und gebäudeähnliche Nebenanlagen in Einzellängen bis 8 m bis maximal 50 m³ und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von max. 20 m zulässig.

1.5 Grundstückseinfahrten

Grundstückseinfahrten sind nur in den in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzten Bereichen zulässig.

1.6 Örtliche Bauvorschriften (Art 81 BayBO)

1.6.1 Geländegestaltung i.S.d. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

An den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Geländehöhen zwischen Grundstücken sind innerhalb des Geltungsbereiches aneinander anzupassen. Stützmauern sind an inneren Grundstücksgrenzen nur ausnahmsweise bis maximal 1 m Höhe zulässig.

Dauerhafte Geländeauffüllungen sind höchstens bis zur hergestellten Erdgeschossfußbodenoberkante zulässig.

1.6.2 Höhe baulicher Anlagen - Hauptgebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen ist im Vorhaben -und Erschließungsplan in Meter über Normalnull (m über NN) festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen (zwischen der EFOK / natürlichem / festgesetzten Gelände) (und) am obersten Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.6.1 Höhe baulicher Anlagen – Nebengebäude, Garagen, Carports und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

Die maximal zulässige Wandhöhe bei geneigten Dächern beträgt 3,0 m. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern beträgt 4,5 m, die max. Gebäudehöhe (Attika) bei Flachdächern 3,5 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckeneoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Firsthöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

1.6.2 Dächer

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich Pult- und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von max. 5-10° sowie Flachdächer zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

Tonnendächer sind im Geltungsbereich unzulässig.

Neben Dachbegrünungen sind bei geneigten Dächern nur Dacheindeckungen mit Dachsteinen und Dachpfannen aus Ziegel oder Betonstein in den Farben *ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit* zulässig. Ebenso sind Blecheindeckungen in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien und Oberflächen sind nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren). Diese sind auf allen Dachflächen im Geltungsbereich zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. Wartung und/oder Reparatur sowie ein sog. Repowering sind zulässig. Auf einem Flachdach dürfen die Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,25 m überragen.

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad sind ab einer Grundfläche von mehr als 4 m² nur dauerhaft begrünt zulässig sofern diese nicht als Nutzfläche für solarer Strahlungsenergie verwendet werden.

1.6.3 Fassadengestaltung

Glänzende Oberflächen sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen. Zulässige sind glatte Putzflächen mit Putzbänderung, Sichtbeton und Holzverschalungen. Eine grelle verunstaltende Farbgebung ist nicht zulässig.

1.6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 2 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 3,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sowie Fahnen sind unzulässig.

1.6.1 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr.2 BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

1.6.2 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

2.1 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ werden in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

In den dem motorisierten Verkehr freigegebenen Flächen mit besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich“ und „öffentlicher Parkplatz“) sind Ladestationen für die Elektromobilität sowie Anlagen und Einrichtungen für die gemeinsame Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Fortbewegungsmitteln zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Mit Ausnahme barrierefreier Zugänge, öffentlicher Wege und Plätze und aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten) sind befestigte Flächen (u. a. PKW-Stellplätze) im Bereich der **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung** sowie **im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes** nur versickerungsfähig, aus un- oder teilversiegelnden Belägen zulässig. 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.

3.2 Private Grundstücksflächen/nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt 15 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen sowie Schotterrasen- und Rasenwabenflächen können hierauf angerechnet werden. Dauerhaft vegetationslose Schotter- oder Kiesflächen sind auf privaten Grundstücksflächen nur im Zusammenhang mit technischen Anlagen (Traufstreifen) bis 10 m² zulässig.

3.2.1 Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 der Ziff. 3.5 zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücken sind alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnithecken mit Ausnahme der Eibe nicht zulässig.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.3 Pflanzbindung - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind je angefangene 80 m² mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 der Ziff. 3.5 zu pflanzen bzw. bestehende Baumstandorte zu erhalten.

Die im Bebauungsplan, Teil A1 festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind darauf anrechenbar.

3.4 Pflanzbindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen

Die im Planteil (Teil A1) festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden und sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes anzulegen.

Festgesetzte Pflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Bei der Anlage von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. 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).

Baumstandorte sind mit mindestens 6 m² offener Baumgrube (alternativ mit wasser- und luft-durchlässiger Baumgrubenabdeckung) und mindestens 3 m³ spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzfläche herzustellen.

3.5 Pflanzenliste für Pflanzbindungen

Pflanzenliste 1 – Bäume: Hochstamm oder Alleebaum

Mindestqualität: Stammumfang der Bäume 18 – 20 cm

<i>Acer platanoide</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis'	Gledischie

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme: Hochstamm, alternativ 2 Halbstämme

Mindestqualität: Stammumfang 16/18 cm

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

Darüber hinaus sind die in der Freiflächengestaltungssatzung – FGS - der Marktgemeinde aufgeführten Arten zulässig.

3.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Nicht verwendet werden dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2 m Wuchshöhe.

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen), vorhanden bzw. neu angelegte Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Soweit verkehrsraumbedingt und verkehrssicher möglich, sind Gehölzpflanzungen und Einzelbäume

entsprechend ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

3.7 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Tiere

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

3.8 Freiflächengestaltungssatzung

Soweit in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keine Sonderregelungen getroffen wurden, ist die Einhaltung der jeweils gültigen Fassung der „Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen in der Marktgemeinde Donaustauf - (Freiflächengestaltungssatzung - FGS) nachzuweisen.

VORENTWURF - Fassung 02.06.2022

TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE

Bauanträge / Höhenentwicklung

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

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. Ebenso wird vor baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Schichtwasser / Grundwasser

Sollte sich bei evtl. Baugrunduntersuchungen herausstellen, 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 verwiesen. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereintrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen gegen Wassereintrüche und Vernässungen wird verwiesen.

Überschwemmungsgefährdung

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Zum Schutz vor Wassereintrüchen und Starkregenereignissen empfiehlt sich die dichte und auftriebsichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Niederschlagswasser / Versickerung

Soll eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, dürfen unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei wasserrechtlicher Antragstellung neben der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auch der Nachweis zu erbringen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist (Baugrunduntersuchung). Erst wenn die nach WHG § 55 (2) geforderte Versickerung vorrangig zur Einleitung in ein Gewässer nicht realisierbar ist, kann einer Einleitung in ein Gewässer stattgegeben werden.

Ableitung von Regenwasser, Abwasser; Schmutzwasser

Die Regenwasser- und Abwasserbeseitigung ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag herzustellen. Nach Aussage der Gemeinde können der Anschluss und die Ableitung über die kommunalen Entwässerungseinrichtungen (MW / SW / RW) sichergestellt werden.

Regenwasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab/umgeleitet

werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Um die festgesetzte max. Abgabemenge (Abklärung durch Vorhabenträger mit Gemeinde steht noch aus) an die geplanten Regenwasserkanälen des Erschließungsträgers sicherzustellen, sind für die jeweiligen Baugrundstücke erforderliche Rückhalteeinrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen ggf. mit Brauchwassernutzung) vom privaten Bauwerber in Eigenleistung zu warten und dauerhaft zu betreiben.

Abwasser; Schmutzwasser

Die Aufnahme und Ableitung von Schmutzwasser aus dem neuen Erschließungsgebiet wird über Kanäle und Leitungen des gemeindlichen Abwassersystem entsorgt und soll zukünftig im Trennsystem (Ableitung von Schmutzwasser ohne Vermischung mit Regenwasser § 55 Wasserhaushaltsgesetz (2)) erfolgen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Heizöl, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind insbesondere die Vorschriften der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen) sowie die §§ 62 ff. WHG bzw. Art. 37 Satz 2 BayWG zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse, Bauwasserhaltungen und geothermische Nutzungen sind wasserrechtlich anzeige- und evtl. auch erlaubnispflichtig unabhängig von anderen Rechtsbereichen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die nach den einzelnen Rechtsgebieten notwendigen Verfahren können notwendige Formulare beim Landratsamt Regensburg kostenfrei bezogen werden.

Geothermie

Bei Einsatz regenerativer Energien ist abzuklären, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Für die Geräuschimmissionen der eingesetzten Wärmepumpen und Klimageräte gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Bei der Beschaffung und Installation solcher Anlagen ist hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auslegung der niedrigere Nachtimmissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Immissionsschutz

Entsprechende Immissionsschutztechnisches Gutachten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Leben zu retten und Gebäudebestand zu schützen. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und

W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m vorhanden sein.

Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

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

Müllentsorgung

Das Grundstück Regensburger Str. 26 wird vom zuständigen Entsorgungsunternehmen angefahren über öffentliche Straßen angefahren.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Zur Anzeige verpflichtet sind neben dem Finder auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks oder der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auffüllungen und Abgrabungen

n.n.

Vorsorgender Bodenschutz

Vor allen Baumaßnahmen sollten Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie Oberboden und Humus geschützt werden können,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Verwiesen wir dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter: www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm hinweisen.

Telekommunikation / Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 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 über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Plangenaugigkeit, Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte und vom Markt Donaustauf zur Verfügung gestellt und durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand 2020 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

VORENTWURF - Fassung 02.06.2022