

# 3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

## „Bayerwald-Straße“

Ortsteil Donaustauf

Textliche Festsetzungen  
und Hinweise (Teile B und C)



**Markt Donaustauf**

1. Bürgermeister Jürgen Sommer

Wörther Straße 5, 93093 Donaustauf

**Fassung: 07.11.2019 - VORENTWURF -**

Verfahren nach § 13a BauGB

**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](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

## 1. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MD1 und MD 2

### 1.1 Art der baulichen Nutzung MD1

Im MD1 (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind für **MD1** nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung MD2

Im MD2 (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind für **MD2** nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen MD2

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 2. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MD3/MD4/MD5

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Im Dorfgebiet (MD3/MD4/MD5) sind nach §5 BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Für **MD3/MD4/MD5** sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind.

*(Die max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im **MD3** und **MD4** wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer geregelt)*

#### 2.1.2 Höhenlage für Hauptgebäude und Nebengebäude / Garagen (§9 Abs.3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) über NN für Hauptgebäude und / mit Garagen ist im Bereich **MD3 / MD4 / MD5** für die festgesetzten Teilflächen (Teilflächennummer) der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

### 2.2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 i.V.m. § 23 BauNVO

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden im Dorfgebiet die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

### 2.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

In den Teilflächen des Dorfgebiets werden die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

- **MD3:** minimal II, maximal III
- **MD4:** max. I bzw. II gem. Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A)
- **MD5:** maximal II

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

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 natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drit-*

*tel 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.“*

## **2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

### **2.3.1 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen nach §23(3) BauNVO und Baulinien nach §23(2) BauNVO festgesetzt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe von max. 4 m, Balkone in einer Tiefe bis zu 2,5 m überschreiten.

### **2.3.2 Bauweise (§22 BauNVO)**

Im **MD3** und **MD5** wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind im **MD3** und **MD5** nur Einzelhäuser zulässig.

Im **MD4** wird keine Bauweise festgesetzt.

### **2.3.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art 81 BayBO)**

Die von der BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen beträgt im **MD3** und **MD5** 0,5 H, mindestens 3m.

Im **MD4** findet zwischen den Gartenhofhäusern eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien statt. An diesen Grenzen sind keine Abstandsflächen nach BayBO nachzuweisen. Die Besonnung nach DIN 5034-1 ist bei diesen Gebäuden durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. An den gemeinsam bebauten Grenzen sind in den Obergeschossen Öffnungen zur Belichtung nur ab einer Höhe von 1,80 m über EFOK OG und nur als Festverglasung zulässig. Der Brandschutz und die Zulässigkeit von Anbauten der Nachbareigentümer auf der gemeinsam bebauten Grenze sind zu beachten. Lüftungsöffnungen sind an den gemeinsam bebauten Grenzen unzulässig. Die Zugänglichkeit der Fassaden entlang der Grenzen zwischen den Privatgrundstücken ist für Reparaturarbeiten zu gewährleisten. Die Abstandsflächen für die nicht durch Baulinien festgesetzten Seiten dürfen sich nach Maßgaben des Art 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO überdecken.

Im **MD4** dürfen die Abstandsflächen vollständig auf den privaten Anliegerwegen liegen und sich überdecken.

## **2.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im **MD3** Stellplätze und Garagen, in **MD4** nur Stellplätze auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind Anlagen zur Bewirtschaftung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

## **2.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im MD3, MD4 und MD5**

Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 BauNVO Gebäude sind, sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in den anzupflanzenden Teilbereichen nicht zulässig.

Im **MD5.1** sind Kinderspielplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im **MD3, MD4 und MD5** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen (auch als Nebengebäude) zulässig.

## **2.6 Verkehrsflächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)**

### **2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die bestehende Erschließungsstraße (Prüllstraße) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zufahrten in das **MD3** sind nur als Rettungszufahrten sowie für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

### **2.6.2 Private Verkehrsflächen als Gemeinschaftsanlage**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Anwohnerstraße“ (AS), Anwohnerwege (AW) sowie der Fuß- und Radweg (FW) sind als Gemeinschaftsfläche für das **MD3 und MD4** sowie zur öffentlichen Mitbenutzung festgesetzt.

Die Höhenlagen der „Anwohnerstraße“ (AS) sind in der Planzeichnung als fertige Oberkante über Normalnull festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anliegerwege (AW) im **MD3 und MD4** werden als Gemeinschaftsanlagen wie folgt zugeordnet:

AW1 dem MD4.1 + MD4.2

AW2 dem MD4.3 + MD4.4

AW3 dem MD4.5 + MD4.6

AW4 dem MD3.1 + MD3.2

AW5 dem MD3.3 + MD3.4

### **2.6.3 Gemeinschafts-Kinderspielplatz**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftsanlage „Kinderspielplatz“ wird allen Teilflächen des **MD3 und MD4** zugeordnet.

*Im weiteren Verfahren werden noch eine Gemeinschaftsanlage zur Niederschlagswasser-Entwässerung und Abwasserleitungen festgesetzt.*

## **2.7 Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind Anlagen und Einrichtungen, die für die der Versorgung des Baugebiets notwendig sind, zulässig.

Zulässig sind auch öffentliche Besucherparkplätze sowie Ladestationen und Anlagen und Einrichtungen für die gemeinsame Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Fortbewegungsmitteln.

## **2.8 Örtliche Bauvorschriften MD3, MD4 und MD5 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)**

### **2.8.1 Gestaltung der Gebäude**

#### **Wandhöhenfestsetzung der Hauptgebäude**

Folgende Höhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen. Die maximal zulässige traufseitige

Wandhöhe, gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt:

Im **MD3**: 7,20 m

Im **MD4 und MD5**: 6,3 m bei 2 zulässigen Vollgeschossen und Satteldach

Im **MD4**: 3,5 m bei 1 Vollgeschoss und Flachdach

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, welche über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können zugelassen werden.

### 2.8.2 Dächer

In den Baugebietsflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigung sind:

Im **MD3**: Satteldach (SD) mit  $36^\circ$  -  $38^\circ$

Im **MD4**: Flachdächer (FD) bis  $5^\circ$ ,

Im **MD4 und MD5**: Satteldach (SD) mit  $30^\circ \pm 2^\circ$

Nebenbaukörper, Garagen und Carports können in abweichender Dachform und -neigung ausgeführt werden, sofern die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) nicht entgegenstehen. Tonnendächer sind hierbei unzulässig. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis  $5^\circ$  sind im **MD3 / MD4 / MD5** nur dauerhaft begrünt zulässig.

Auf den im **MD4** gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flachdächern (FD) der Garagen ist die Ausbildung einer begehbaren Dachterrasse, einschließlich erforderlicher Absturzsicherung, zulässig.

Im **MD3, MD4 und MD5** sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot - rotbraun oder grau-anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie matte Blechdeckungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. 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. Bei der Situierung auf einem Flachdach dürfen diese Anlagen die hergestellte Attikahöhe um maximal 0,25 m überragen.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 und Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a und bb BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien und Oberflächen sind nicht zulässig.

### 2.8.3 Dachaufbauten / Querbauten / Dacheinschnitte

Dachan- und -vorbauten sind in Form von Zwerchgiebeln oder Dachgauben innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ab einer Dachneigung von  $36^\circ$  zulässig.

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur Warmwassergewinnung.

Im **MD3** sind bei geneigten Dächern Dacheinschnitte in Form von als Dachterrassen nutzbaren Dachloggien (Umfassungswände im Dacheinschnitt an den Seiten und der Rückseite) pro Gebäude nur einmal und nur mittig zulässig.

**2.8.4** Dachan- und -vorbauten sowie Dacheinschnitte müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal  $\frac{1}{3}$  der Hauptgebäuelänge je Dachseite und für Dacheinschnitte einschränkend max. ein lichte Dachöffnung von 4,50 m x 4,00 m und einen Mindestabstand von 3 m zum Dachfirst aufweist. **Firstrichtung**

Der First des Hauptdaches muss bei Satteldächern parallel zur Pfeilrichtung verlaufen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend. Geringfügige Abweichungen bis  $\pm 10^\circ$  sind zulässig.

#### **2.8.5 Fassaden**

Fassadenöffnungen 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.

Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metallen oder Blechen, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz, gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten sind unzulässig. Glatte und glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig.

Zulässige sind glatte Putzflächen, Sichtbeton und helle Holzverschalungen. Der Sockel ist in der gleichen oder einer ähnlichen Farbe des Außenputzes herzustellen, soweit die Fassaden verputzt werden. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.

#### **2.8.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf  $1,0 \text{ m}^2$  je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Wechsel- und Blinklicht sind ebenso wie Fahnen unzulässig.

#### **2.8.7 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Trockensteinmauern, sockellose Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,40 m zulässig. Im **MD3** sind Einfriedungen nur an der Grenze zum MD1 zulässig.

Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Mauern aus Sicht- oder Schallschutzgründen bis 2,0 m Höhe zulässig.

#### **2.8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### **2.9 Grünordnerische Festsetzungen MD3, MD4 und MD5 und Grünflächen**

#### **2.9.1 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen**

Auf den privaten Grundstücken dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe nicht gepflanzt werden.

#### **2.9.2 Pflanzbindung Strauchpflanzung**

Gemäß Planzeichnung sind am Nordrand der Grünfläche des Ufer- und Renaturierungsstreifens unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens zweireihige Strauchpflanzungen auf mindestens 70 % der Länge der festgesetzten Pflanzbindung mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 anzulegen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,8 - 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,0 - 1,2 m. Die Sträucher sind in

Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert oder werden. Innerhalb der Fläche sind Durchleitungen und baulich gesicherte Einleitungsstellen von Niederschlagswasser zulässig.

Pflanzliste 1 Sträucher: (Mindestqualität: verpfl. Str. mind. 60/80 cm Höhe)

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| - <i>Cornus sanguinea</i>   | Hartriegel          |
| - <i>Cornus mas</i>         | Kornelkirsche       |
| - <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuß            |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche       |
| - <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe             |
| - <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum            |
| - <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose           |
| - <i>Salix caprea</i>       | Salweide            |
| - <i>Sambucus nigra</i>     | Holunder            |
| - <i>Viburnum lantana</i>   | wolliger Schneeball |
| - <i>Viburnum opulus</i>    | Wasserschneeball    |

Weitere Arten zu allen Listen können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

### **2.9.3 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen**

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bekieste Flächen und vegetationslose Steingärten sind nicht zulässig.

### **2.9.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

#### **Allgemeines**

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### **Pflanzbarkeit von Gehölzen**

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).



### **3. TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN**

#### **Stellplätze**

Auf die Stellplatzsatzung vom 06.07.2017 der Marktgemeinde wird verwiesen

#### **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.

#### **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 Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann. Auf die DIN 18195 - Bauwerksabdichtungen - gegen Wassereinträge und Vernässungen wird verwiesen.

Zum Schutz vor Niederschlagswasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. 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 oder wasserdicht auszubilden.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. 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.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch ein Bodengutachten geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Der bestehende Mischwasserkanal in der Bayerwaldstraße ist ausgelastet und verfügt über keine zusätzliche Aufnahmekapazität.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an den bestehenden Entwässerungsgraben in der festgesetzten Grünfläche gemäß Vorplanung des IB Altmann, Neutraubling vorgesehen. Die Rückhaltung erfolgt in unterirdischen Rückhalteeinrichtungen, die im weiteren Verfahren ggf. als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden. Die Einleitung in den Graben ist an 2-3 Stellen vorgesehen. Ein ggf. not-

wendiges Wasserrechtsverfahren ist rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzuklären.

Das Schmutzwasser wird über das gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei der Entwässerung von Ebenen unter der für die Bauparzellen angegebenen Höhenkote ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen (Straßenoberkante) und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der angegebenen Höhenkote durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

## **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.

Ausreichende Löschwasserversorgung: 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 m<sup>3</sup>/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

## **Müllentsorgung**

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf den zur öffentlichen Mitbenutzung festgesetzten Verkehrsflächen gewährleistet. Sie verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite bzw. Wendemöglichkeit.

## **Altlasten, Grundwasserstände**

Für das Grundstück des MD3 und MD4 liegt aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung eine Altlastenerkundung, ein Baugrundgutachten sowie die Ermittlung von Grundwasserständen vor.

Eine gutachterliche Äußerung zum Bau von Tiefgaragen im Schwankungsbereich des Grundwassers liegt ebenfalls vor.

## **Grundwassernutzung**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Heizöl, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind die Vorschriften der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu berücksichtigen.

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

## **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.

Ggf. werden im weiteren Verfahren Geh- Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## **Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)**

Denkmäler sind gem. Art.1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hier eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

## **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.

## **Umwelteinflüsse / Landwirtschaftliche Nutzung / Hofstelle / Gerüche**

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von dieser Hofstelle gehen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die auf das Baugebiet einwirken.

Die Bewohner des Baugebietes werden darauf hingewiesen, dass diese Emissionen bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der bewirtschafteten Anlagen zu dulden sind.

Auf das erstellten Lufthygienische Gutachten der *hoock farny ingenieure* wird verwiesen.

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