



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sulzbach Ost“


Textliche Festsetzungen und Hinweise

08.10.2020



PrNr. 600002

Verfasser:

EBB  Ingenieuresellschaft 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
1.6 Leitungsrechte	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
4.1 Hauptgebäude	4
4.2 Garagen / Carports	5
5 Aufschüttungen / Abgrabungen	6
6 Einfriedungen	6
7 Schallschutz	6
8 Ver- und Entsorgungsleitungen	7
9 Niederschlagswasser	7
10 Grünordnung	7
10.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	7
10.2 Bepflanzung im Bereich der Straßen	7
10.3 Öffentliche Grünflächen	8
10.4 Gestaltung der Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers	8
10.5 Wegebefestigungen	8
11 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	8
11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	8
11.2 Maßnahmen zum Artenschutz	9
TEXTLICHE HINWEISE	9
1 Baugrund	9
2 Altlasten	10
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	10
4 Landwirtschaft	10
5 Denkmalschutz	10
6 Regenerative Energien	10
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	10
8 Hinweise zur Bepflanzung	10
9 Hinweise zur Entsorgung und Nutzung von Niederschlagswasser	11
10 Abfallentsorgung	11
11 Hinweise des Staatlichen Bauamts Regensburg	11

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
Betriebe und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	0,7
Anzahl der Vollgeschosse	II

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
Doppelhaus	max. 1 WE pro Doppelhaushälfte
Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) (Parzelle 1, 17)	max. 8 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 10 m² sind auch außerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen / Carports zulässig.

1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Donaustauf in der Fassung vom 06.07.2017. 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 zulässig. 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 in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze zulässig.

1.6 Leitungsrechte

Die Parzelle 6 ist mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde für die Allgemeinheit zu belasten.

2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Artikel 6 Abs. 4-6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2145 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten (s. Anbauverbotszone der Staatsstraße 2145 in der Planzeichnung).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Bei einer Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachform, Dachneigung sowie in Bezug auf Farbe und Material der Dachdeckung an den Erstbauenden anzupassen. Pro Parzelle ist nur eine Doppelhaushälfte zulässig.

Gebäudegrundriss; Gebäudestellung	Als Grundrissform sind nur rechteckige Grundrisse zulässig. Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig einer Grundstücksgrenze oder parallel oder rechtwinklig der Erschließungsstraße auszurichten. Bei Doppelhäusern ist der First parallel zu den straßenseitigen Außenwänden anzuordnen.
Außenwände	Grelle Außenfarben sind unzulässig; Satellitenanlagen an Außenwänden sind nicht zulässig.
Firstrichtung	Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dachform, -neigung	SD (Satteldach) E+D: 38° - 44° SD (Satteldach) E+1: max. 25°
Dachdeckung	Dachdeckung Hauptgebäude: rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,50 m Traufe: max. 0,50 m
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Dachgauben sind nur bei E+D Bauweise zulässig. Breite der Dachgauben max. 1/3 der Gebäudelänge; Abstand von der Giebelwand: min. 1,25 m. Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m Dacheinschnitte sind unzulässig.
Zwerchgiebel	Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; Dachform und Dachdeckung wie Hauptgebäude; Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m

Wandhöhen	E+D: max. 4,50 m U+E+D: max. 6,00 m (talseitig) E+1: max. 6,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei U+E+D Bauweise talseitig von der Rohfußbodenoberkante Untergeschoss (UFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Hinweis: Die Definition der baulichen Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsfläche nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante (Asphaltrand) liegen. Das hierfür ausschlaggebende Straßenniveau ist von der Mitte der straßenseitigen Außenwand im 90°-Winkel zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes.
Alternativ: Höhenlage für Gebäude im hinteren Bereich des Grundstücks der Parzellen: 1, 12-20, 23-26	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse darf max. 0,20 m über dem an der bergseitigen Außenwand anstehenden natürlichen Geländeniveau liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und EFOK anzugeben.

4.2 Garagen / Carports

Garagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen oder Carports anzuordnen und nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Bei talseitigen Grenzgaragen kann aufgrund der topografischen Situation abweichend vom Bauordnungsrecht die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe bis max. 4,50 m überschritten werden. Die übrigen Regelungen des Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

(Hinweis: Die Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.)

Dachform	Flachdach (extensiv begrünt) Die Dachfläche ist mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke (einschließlich Drainschicht) von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (RFOK) bis zur Oberkante der Attika. Hinweis: Die Definition der baulichen Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsfläche 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 (Asphaltrand) liegen.

5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf zulässig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Geländeangleichungen insbesondere an unbebauten Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 vorzunehmen. Abgrabungen zum Freilegen von Kellergeschossen sind ausschließlich bei einer U+E+D Bauweise 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. Zum Schutz des Biotops auf dem Flurstück 573/1 (Böschung südlich des Plangebiets) ist auf den Parzellen 6-12 das ursprüngliche Gelände in einer Tiefe von 2 m gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

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

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden für die Wohngebäude der Parzellen 1 und 20 folgende passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Grundrisse der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen besitzen. Ist dies nicht möglich, so ist in den Räumen eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.
- Es sind folgende resultierenden Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) einzuhalten:

				Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume, Praxisräume und Ähnliches
Immissionsort	SW	HR	L_{MAP} dB(A)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)
Parzelle 1	1.OG	N	59	35	30	30
Parzelle 20	1.OG	NW	59	35	30	30

Legende:
 SW: Stockwerk
 HR: Himmelsrichtung
 OG: Obergeschoss

- Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

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

Das anfallenden Niederschlagswasser ist in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

10 Grünordnung

10.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jeder Parzelle ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen überbaut sind, sind dauerhaft zu begrünen. Schotterflächen (Schottergärten) oder sonstige vegetationslose Flächen sind nicht zulässig.

Entlang der Ostseite des Plangebiets (Parzellen 1-4) sind als Ortsrandeingrünung mindestens 2-reihige freiwachsende Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft im Rahmen einer fachgerechten Heckenpflege zu unterhalten. Die Bepflanzung entlang der Ostseite der genannten Grundstücke ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Donaustauf zu sichern.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude fertig zu stellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

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

10.2 Bepflanzung im Bereich der Straßen

Im Bereich in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind geeignete Laubbäume (Straßenbäume) zu pflanzen. Bei der Gehölzauswahl ist die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu beachten.

Mindestpflanzqualität Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,

Mindestpflanzqualität Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Mindestpflanzqualität Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm,

Es sind ausschließlich Laubbäume mit natürlicher Wuchsform zulässig.

Die Ausführung auf öffentlichen Flächen hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

10.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Wiesenfläche zu gestalten und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft mit Kräutern einzusäen.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

Entlang der Nordseite des Lärmschutzwalls ist als Eingrünung eine mindestens 3-reihige Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

10.4 Gestaltung der Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers

Die Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist als naturnahe Wiesenfläche zu gestalten und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft mit Kräutern einzusäen.

Die Pflege der Wiesen- und Böschungflächen erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

10.5 Wegebefestigungen

Der Wirtschaftsweg sowie der Fuß- und Radweg sind innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ausschließlich in geschotterter, versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

11 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

11.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Teil I, Kap. 3).

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 6.904 m². Die Umsetzung erfolgt auf einer Teilfläche der FINr. 574, Gmkg. Sulzbach a.d.Donau innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 574, Gmkg. Sulzbach a.d.Donau
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Feldgehölz, extensiv genutzte Wiese/Saum, Rückhaltefläche als wechselfeuchte extensiv genutzte Mulde
Maßnahmen:	Entwicklung einer Feldgehölzes durch Initialpflanzung und Sukzession im zentralen Bereich der Fläche; Anlage einer extensiv genutzten Wiese / Saum im Randbereich; Abschieben des Oberbodens in Teilbereichen; Anlage von Strukturelementen (Stein- und Altholzhaufen, Wurzelstöcke) an der Süd- und Südwestseite des Feldgehölzes; Ansaht der Flächen mit heimischer Wiesenmischung (Herkunftsgebiet Bayerischer Wald); Herstellung einer naturnah gestalteten Retentionsfläche mit unterschiedlichen Böschungsneigungen ($\leq 1:2$); Herstellung von mageren Standortverhältnissen durch den Verzicht auf Wiederandeckung von Oberboden bzw. Andeckung von Oberboden in geringer Dicke (≤ 5 cm); Extensive Pflege durch 1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung auf der gesamten Fläche.

Pflege:	Extensive Pflege durch 1-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes.
aufwertbare Fläche	6.904 m ²
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	6.904 m ²
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	6.904 m ²

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Donaustauf zu sichern. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt¹. Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche 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.

¹ Baugrundgutachten Erschließung OT Sulzbach, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 15.01.2019

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 BayDSchG (Bayerisches 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. Die Nutzung von Erdwärmesonden ist gemäß Energieatlas Bayern möglich.

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.

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

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.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Baugrunduntersuchung nicht möglich. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenem Grund in Betracht kommen, wird 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. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

10 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der Parzellen 1 und 2 müssen am Abfuhrtag an dem in Planzeichnung dargestellten Sammelplatz zur Entleerung bzw. Abholung bereitgestellt werden.

11 Hinweise des Staatlichen Bauamts Regensburg

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2145 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regensburg keine Kosten.

Die Anlage von unmittelbaren Grundstückszufahrten von den Baugrundstücken zur Staatsstraße St 2145 ist nicht gestattet.