

3. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

„Bayerwaldstraße“

Ortsteil Donaustauf

Textliche Festsetzungen
und Hinweise (Teile B und C)



Markt Donaustauf

1. Bürgermeister Jürgen Sommer

Wörther Straße 5, 93093 Donaustauf

Fassung: 12.11.2020

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
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

1. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MD1

Einfacher Bebauungsplan

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

Nicht zulässige sind Tankstellen.

Im Dorfgebiet **MD1** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Qualifizierter Bebauungsplan

Die vorliegende 3. Änderung ersetzt den bisher wirksamen Bebauungsplan „Bayerwaldstrasse“ mit 1. und 2. Änderung für den Teilbereich, der durch diese 3. Änderung bereits bisher räumlich gültig war, vollständig.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Dorfgebiet (MD2/MD3) nach §5 BauNVO

Das Dorfgebiet MD2 ist in den Teilflächen MD2.1, MD2.2, MD2.3 und MD2.4 festgesetzt.

Das Dorfgebiet MD3 ist in den Teilflächen MD3.1, MD3.2, MD3.3 und MD3.4 festgesetzt.

Im Dorfgebiet **MD 2.1, 2.2, 2.3** 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 Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig im Dorfgebiet **MD 2.1, 2.2 und 2.3** sind Tankstellen.

Im Dorfgebiet **MD 2.1, 2.2 und 2.3** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im Dorfgebiet **MD 2.4** sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- 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

Nicht zulässig im Dorfgebiet **MD2.4** sind sonstige Wohngebäude und Tankstellen

Im Dorfgebiet **MD 2.4** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im Dorfgebiet **MD3.1 bis 3.4** sind 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

Nicht zulässig im Dorfgebiet **MD3.1 bis 3.4** sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Tankstellen

Im Dorfgebiet **MD3.1, 3.2, 3.3 und 3.4** sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet WA1 ist in den Teilflächen WA1.1, WA1.2, WA1.3, WA1.4, WA1.5, WA1.6, WA1.7, WA1.8, WA1.9, WA1.10 und WA1.11 festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet WA2 ist in einer Fläche festgesetzt.

Im **WA1.1 bis 1.11** und im **WA2** sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2.2.1 Grundflächen und Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 19 BauNVO

Im **WA2** wird eine maximale Grundflächenzahlen (GRZ) von **0,4** festgesetzt, wobei sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) geringere Werte ergeben können.

Im **WA1.1 bis WA1.11** werden folgende maximal zulässigen Grundflächen (in m²) festgesetzt:

Teilfläche	Max. Grundfläche in m ²	Max. Gesamtgrundfläche in m ² (einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
WA1.1	190 m ²	251 m ²
WA1.2	190 m ²	235 m ²
WA1.3	190 m ²	253 m ²
WA1.4	190 m ²	235 m ²
WA1.5	190 m ²	285 m ²
WA1.6	190 m ²	235 m ²
WA1.7	190 m ²	285 m ²
WA1.8	190 m ²	285 m ²
WA1.9	190 m ²	247 m ²
WA1.10	190 m ²	283 m ²
WA1.11	225 m ²	281 m ²

§19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO kommt nicht zur Anwendung.

2.2.2 Grundflächenzahl im MD2 und MD3 gem. § 19 BauNVO

Im **MD2.1 bis 2.4** sowie **MD3.1 bis 3.4** wird eine maximale Grundflächenzahlen (GRZ) von **0,6** festgesetzt, wobei sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) geringere Werte ergeben können.

2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO im MD2

In den Teilflächen des Dorfgebiets **MD2.1 bis 2.4** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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.“

2.2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 BauNVO im WA1, WA2 und MD3

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m ü. NN). Die zulässigen Höhen sind in der Planzeichnung (Teil A) als maximal zulässige Wandhöhen für die Hauptgebäude festgesetzt. Oberster Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante der Außenfläche der traufseitig aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

Bei Flachdächern ist die Gebäudeoberkante (inkl. Attika, ohne Absturzsicherungen) oberer Bezugspunkt.

Brüstungen bei Dachloggien sind bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit zu rechnen, sofern deren Länge max. 4 m bezogen auf die Fassadenwand nicht überschreitet.

2.3 Höhenlage (§9 Abs.3 BauGB)

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

Die zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Baugebietsteilflächen festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 0,1 m ist zulässig.

Geschosse unter der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) sind im **WA1.1 bis 1.11, WA2, MD2.1 bis 2.4 und MD3.1 bis 3.4** nicht zulässig.

2.3.2 Höhenlage von Verkehrsflächen (§9 Abs.3 BauGB)

Die maximal zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) in der Planzeichnung (Teil A) in den Teilflächen festgesetzt.

2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO

2.4.1 Überbaubare Flächen

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

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone dürfen die Baugrenzen in einer Tiefe bis zu 2,5 m, jedoch unter Einhaltung eines Abstandes von 3 m zu den Grundstücksgrenzen überschreiten.

Stützmauern sind im **MD3.1 bis 3.4** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen mit einer max. Höhe von 331,0 m ü. NN. zulässig.

2.4.2 Bauweise (§22 BauNVO)

Im **WA1.1 bis 1.11 und im MD3.1 bis 3.4** wird keine Bauweise festgesetzt.

Im **WA2** wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im **MD2.1 bis 2.4** wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Festsetzung 2.4.3, jedoch darf die Länge der Gebäude

- für Wohnnutzungen oder gemischte Nutzungen mit Wohnanteil 24,0 m und
- für sonstige Nutzungen 28,0 m

nicht überschreiten.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden gilt diese Längenbeschränkung nicht.

2.4.3 Abstandsflächen

Im **WA1.1 bis 1.11** und im **MD3.1 bis 3.4** werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Wandhöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauNVO zulässig sind.

Im **MD2.1 bis 2.4** und im **WA2** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,5 H, mindestens 3 m festgesetzt

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **MD2.1 bis 2.3** sind in Wohngebäuden höchstens 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im **MD3.1 bis 3.4** Stellplätze und Garagen, im **WA1.1 bis 1.11** Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen oder Garagen unter der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

Im **WA2** sind Garagen nur in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen sowie außerhalb des in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Sichtdreiecks zulässig. Stellplätze sind im **WA2** auch außerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen sowie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

2.7 Nebenanlagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO

Im **WA1.1 bis 1.11**, **WA2** und im **MD3.1 bis 3.4** sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie auch innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen (auch als Nebengebäude) zulässig.

Im **WA1.1 bis 1.11** und im **MD3.1 bis 3.4** sind Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal jeweils 15 m², im **WA2** bis maximal jeweils 30 m² Grundfläche je Grundstück und jeweils einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3 m ab hergestelltem Gelände zulässig.

Im **MD2.1 bis 2.4** gilt §14 BauNVO.

Im gesamten Geltungsbereich sind Kinderspielplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

2.8.1 Verkehrsflächen

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

Die privaten Verkehrsflächen werden mit besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ festgesetzt.

2.8.2 Gemeinschafts-Kinderspielplatz

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gemeinschaftsanlage „Kinderspielplatz“ wird allen Teilflächen des **MD3.1 bis 3.4** zu gleichen Teilen zugeordnet.

2.8.3 Gemeinschafts-Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsanlagen „Niederschlagswasser-Rückhalteeinrichtungen“ werden als unterirdische Regenwasserrückhalteeinrichtung mit notwendigen Leitungen folgenden Teilflächen zugeordnet:

RW1 wird den Teilflächen WA1.1, WA1.2, WA1.9, WA1.10, WA1.11 in gleichen Teilen zugeordnet.

RW2 wird den Teilflächen WA1.3, WA1.4, WA1.5, WA1.6, WA1.7, WA1.8 in gleichen Teilen zugeordnet.

RW3 wird den Teilflächen MD3.1, MD3.2, MD3.3 und MD3.4 in gleichen Teilen zugeordnet.

Bauliche Anlagen und Zaunfundamente sind im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen „Niederschlagswasser-Rückhalteeinrichtungen“ nur bis zu einer Tiefe von 40 cm unter der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

Bei den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Leitungen der Gemeinschaftsanlage sind 1,0 m beidseits der hergestellten Leitungen oberirdische bauliche Anlagen nicht zulässig.

2.9 Geh- Fahrt- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte **GFL1** ist zugunsten der Marktgemeinde Donaustauf, aller Eigentümer im WA1.1 bis 1.11 sowie im MD3.1 bis 3.4 des Eigentümers der Versorgungsflächen nach Ziff. 2.10 zu belasten.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten **privaten Verkehrsflächen „AW= Anwohnerweg“** sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten nach folgender Zuordnung zu belasten:

AW1 zugunsten der Eigentümer WA1.1 und WA1.2

AW2 zugunsten der Eigentümer WA1.3 und WA1.4

AW3 zugunsten der Eigentümer WA1.5 und WA1.6

2.10 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 Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendig sind, zulässig.

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

2.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im **WA1.1 bis 1.11** und im **WA2** sind in Wohngebäuden und bei Wohnnutzungen alle Schlaf- räume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszu- stellen.

Im **MD3.1 bis 3.4** sowie im **MD1** sind Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 333,50 m ü. NN (mittlere Höhe des Meeresspiegels) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.12 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

2.12.1 Dächer

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

Im **MD3.1 bis 3.4**: Satteldach (SD) mit 36° - 38°

Im **WA1.1 bis 1.11**: Flachdächer (FD) bis 5°

Im **WA1.1 bis 1.11**: Satteldach (SD) mit 28° - 32°

Im **WA2, MD2.1 bis 2.4**: Satteldach (SD) mit 22° - 38°

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° sind nur dauerhaft begrünt zulässig.

Im **WA1, WA2**, im **MD2** sowie im **MD3.1 bis 3.4** sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farbbereichen ziegelrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein sowie matte Blechdeckungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Diese sind auf allen Dachflächen zulässig. Sie dürfen bei geneigten Dächern die hergestellte Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten. 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.

2.12.2 Dachaufbauten / Querbauten / Dacheinschnitte

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

Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig. Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen. Die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst aufweisen. Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur Warmwassergewinnung.

Im **MD3.1 bis 3.4** sind Dacheinschnitte in Form von als Dachterrassen nutzbaren Dachloggien (Umfassungswände im Dacheinschnitt an den Seiten und der Rückseite) pro Gebäude nur einmal und nur mit einem Abstand von beidseits mindestens 3 m zur Ortgangkante zulässig.

Dachan- und -vorbauten sowie Dacheinschnitte müssen sich in Gesamtform und -gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Breite maximal 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.

Brüstungen und Sichtschutzwände bei Dachterrassen auf Flachdächern sind bis zu einer Höhe von 1,1 m über Oberkante Dachterrasse zulässig.

Technische Dachaufbauten sind pro Gebäude nur zusammengefasst auf maximal zweimal 10 % der Dachgrundfläche des jeweiligen Gebäudes und bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m über der Firstoberkante zulässig.

2.12.3 Firstrichtung

Der First des Hauptdaches muss bei Satteldächern parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Richtung der Hauptfirste der Hauptgebäude ist bindend.

2.12.4 Gebäudeproportionen

Das Seitenverhältnis der Außenwände bei Hauptgebäuden muss im **WA2, MD2.1 bis 2.4** mindestens 5:4 (Länge zu Breite) betragen.

Die maximal zulässige Gebäudebreite (Giebelbreite) beträgt im **WA2, MD2.1 bis 2.4**: 18 m.

2.12.5 Fassaden

Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metallen oder Blechen, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz, gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen sind unzulässig. Glänzende Oberflächen sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

Zulässige sind glatte Putzflächen mit Putzbänderung, Sichtbeton und Holzverschalungen.

Eine grelle verunstaltende Farbgebung ist nicht zulässig.

2.12.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im **MD2.1 bis 2.4 sowie im MD3.1 bis 3.4** nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² 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.

2.12.7 Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen sind als Trockensteinmauern, sockellose Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,6 m zulässig.

Sichtschutzhecken sind im **WA1.2, WA1.4 und WA1.6** bis zu einer max. Länge von 6 m und bis zu einer Höhe von 2,0 m über hergestelltem Gelände im direkten Anschluss an den Flachdach-Hauptbaukörper zulässig.

Ausnahmsweise sind weitere Einfriedungen als Sichtschutzwände mit Anschluss an die Außenwand des Wohngebäudes bis 2,0 m Höhe über hergestelltem Gelände und max. 6 m Länge je Grundstücksfläche zulässig.

Stützmauern sind bis 70 cm Gesamthöhe zulässig.

Die Festsetzungen unter Ziff. **2.4.1** und **2.11** bleiben hiervon unberührt.

2.12.8 Geländeauffüllungen

Dauerhafte Geländeauffüllungen sind höchstens bis zur hergestellten Erdgeschossfußbodenoberkante zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind die private, nicht mit Gebäuden oder Garagen überbaute Flächen und Zufahrten an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

2.12.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

2.13 Grünordnerische Festsetzungen

2.13.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen **G1** wird gem. Planzeichnung (Teil A) in Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Festsetzungen der Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Die Fläche wird als dauerhafte Grünfläche ohne Dünger und Pflanzenschutzmittelanwendung festgesetzt
- Böschungen sind nur begrünt zulässig
- Uferbefestigungen des vorhandenen, wasserführenden Grabens sind nur in begrünter, ingenieurbioologischen Bauweise zulässig.
- Die Sohle des Grabens ist mit unterschiedlich breiten Querprofilen zu gestalten. Eine Befestigung der Sohle ist nur an technischen Einlaufstellen zulässig.
- Innerhalb der Fläche sind Durchleitungen und baulich gesicherte Einleitungsstellen von Niederschlagswasser zulässig.

Für Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche G1 sind nur folgende Gehölze zulässig:

Pflanzliste 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.

2.13.2 Pflanzbindung Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Planteil (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzliste Bäume anzupflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen 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.

Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang, Hochstamm oder Alleebaum der folgenden Pflanzliste:

Zulässige Pflanzenliste Bäume

<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

sowie alle

Obstbäume (Hochstamm), alternativ 2 Halbstämme

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

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.

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.

2.13.3 Festsetzung zum Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Sollte aus natürlichen Gründen oder sonstigen Gründen der Erhalt von in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen nicht möglich sein, ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode ein Ersatzbaum aus der unter Ziff. 2.13.2 festgesetzten Pflanzliste in der Mindestqualität 20 – 25 cm Stammumfang, Hochstamm zu pflanzen.

2.13.4 Pflanzung auf privaten Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gemeinschaftsflächen für die Niederschlagswasser-Rückhaltung mit zugehörigen Leitungen nicht zulässig. Der erforderliche Abstand zu Niederschlagswasser-Rückhaltung mit zugehörigen Leitungen bei Bepflanzungen beträgt 1,0 m ab Außenkante Wurzelballen.

2.13.5 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

In den privaten Grundstücken sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Dauerhaft vegetationslose Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Auf Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind mindestens 40 % der Fläche dauerhaft unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu begrünen.

2.13.6 Dachbegrünung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flachdächer und geneigte Dächer von Nebengebäuden bis 5° Neigung sind nur dauerhaft begrünt zulässig. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Auf den im **WA1.1 bis 1.11** gem. Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flachdächern (FD) sind mind. 40% der jeweiligen Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zulässig ist eine extensive Dachbegrünung. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen

2.13.7 Fassadenbegrünung (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Garagen- und Carportrück- bzw. Seitenwände sind für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Bereiche dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen, sofern zwischen befestigten Verkehrsflächen oder Zufahrten/Zugängen und der Garagen-/Carportaußenwand ein Pflanzstreifen von mind. 30 cm Breite verbleibt.

3. TEIL C: TEXTLICHE HINWEISE

Stellplätze

Auf die Stellplatzsatzung 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 Bodengutachters bzw. einer hydrogeologischen Bewertung dringend empfohlen.

Schichten- und Hangwasser, Überschwemmungsgefährdung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

Teilbereiche des Planungsgebiets liegen im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Gebiet liegt auch in einer Hochwassergefahrenfläche, die bei einem extremen Hochwasser der Donau überflutet wird. Diese Gefahrenfläche ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregenereignissen empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Aufgrund der Festsetzungen zu den Höhenlagen im Bebauungsplan wird empfohlen, Fassadenöffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge zum Schutz

vor Oberflächenwasser wasserdicht auszubilden oder so über der Geländeoberfläche anzubringen, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Beim Bau von unterirdischen Bauteilen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereintritte 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 Wassereintritte 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.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadloose 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 von Niederschlagswasser.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist somit für das allgemeine Wohngebiet und das MD3.1 bis 3.4 die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers an den bestehenden Bachlauf in der festgesetzten Grünfläche gemäß Vorplanung des IB Altmann, Neutraubling vorgesehen. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Marktgemeinde und dem Projektentwickler dieser Flächen vorgesehen.

Die Rückhaltung erfolgt in unterirdischen Rückhalteeinrichtungen, die im Bebauungsplan als Gemeinschaftsanlagen für das Teilgebiet WA1 und MD3 festgesetzt werden. Die Einleitung in den Bach ist an drei Stellen vorgesehen. Ein ggf. notwendiges Wasserrechtsverfahren ist rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzuklären.

Das Schmutzwasser kann über das bestehende, gemeindliches Abwassersystem entsorgt werden. 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.

Als Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung ist bei Bebauung der bisher unbebauten Flächen im MD2.1-2.4 eine Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Ein ggf. notwendiges Wasserrechtsverfahren ist rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzuklären.

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 Hydrantenetz 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 errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

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.

Müllentsorgung

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die als Eigentümerweg widmet werden sollen, gewährleistet. Sie verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite. Eine Durchfahrt der Abfallentsorgungsfahrzeuge vom Eigentümerweg des allgemeinen Wohngebiets zur Prüllstraße ist vorgesehen. Die Durchfahrt für den öffentlichen PKW- und LKW-Verkehr wird durch einen Sperrpoller nicht zugelassen. Die Flächen des MD2.4 können von der Bayerwaldstraße aus entsorgt werden.

Die privaten Anwohnerwege AW 1-3 im allgemeinen Wohngebiet, können aufgrund fehlender Wendemöglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Anwohner der Anwohnerwege müssen ihre Müll- und Papiertonnen, Sperrmüll usw. zur Abholung an geeigneten Stellen, die von der Müllentsorgung befahren werden können, bereitstellen.

Altlasten, Grundwasserstände

Für das Grundstück des MD3 und WA1 liegt aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung eine Altlastenerkundung, ein Baugrundgutachten sowie die Ermittlung von Grundwasserständen vor.

Die Altlasten wurden zwischenzeitlich saniert, eine Begutachtung zum Ergebnis der Altlastensanierung liegt vor (Anlage zur Begründung). Die Flächen sind nicht in das Altlastenkataster eingetragen.

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

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen

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 nachfolgenden Verfahren Geh- Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde

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.

Der südliche Bereich der Planungsflächen entlang der Prüllstraße befindet sich (im Plan nachrichtlich dargestellt) bis auf Höhe des Anwesens Prüllstraße 32 innerhalb des Geltungsbereichs des „Ensembles Ortskern Donaustauf mit Walhalla-Landschaft“, ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Das Ensemble wird in der Bayerischen Denkmalliste wie folgt gewürdigt:

“Das Ensemble Donaustauf mit Walhalla-Landschaft hat seinen Einmaligkeitscharakter aus der Verbindung einer historisch gewachsenen Struktur und eines geschichtsbewussten Willensaktes von König Ludwig I. von Bayern. Ein hoch über der Donau aufsteigender Bergkegel, seit 914 im Besitz der Regensburger Bischöfe, war Anreiz für die Errichtung einer Burg und die Entstehung einer Siedlung unmittelbar zu seinen Füßen. Der Donauhandel mit einer seit 1367 nachweisbaren Donaubrücke förderte die Entfaltung dieser Siedlung zum Markort in Form eines Straßenmarktes, welcher der Krümmung des Burgberges im Süden und Westen folgt und in der heutigen Baugestaltung auf die Wiederherstellung nach dem Brand von 1880 zurückweist, jedoch die mittelalterliche Parzelleneinteilung beibehält (...).”

Auf die frühzeitige Beteiligung der Denkmalbehörde, wenn Erlaubnis- oder Genehmigungsverfahren im Bereich des Ensembles durchzuführen sind, (Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG), wird hingewiesen.

Da die Planungsfläche am Fuß des markant aufsteigenden Burgbergs mit der als Einzeldenkmal erfassten Burgruine liegt, ist nach Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege eine frühzeitige Einbindung bei geplanten Bauvorhaben im gesamten Planungsbereich erforderlich, um mögliche Beeinträchtigungen im Nähebereich des Denkmals zu verhindern.

Die Bodendenkmalpflege des BLfD ist gesondert am Verfahren zu beteiligen."

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. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen können Lärmemissionen durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr, durch Holzaufbereitung, durch den Betrieb von baulichen Anlagen/Geräten (Kreissäge, Belüftungsgebläse, Kühlung) einerseits und Geruchsemissionen infolge von landwirtschaftlicher Tierhaltung (Stallungen, Festmist- und Gülle./Jauchelagerung) andererseits ausgehen, welche zu dulden sind.

Auf das erstellte Lufthygienische Gutachten und das Schalltechnische Gutachten wird verwiesen (Anlage zur Begründung).

Bodenschutz

1. Fachlicher Hintergrund

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen sollte unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen ein Bodenmanagement durchgeführt werden.

2. Hinweise für die Bauleitplanung

2.1 Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr.1 und 2 BBodSchG definiert.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation,
- Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
- Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),

- Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
- Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

2.2 Bodenmanagement

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen. (Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

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 z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Plangenaugigkeit, Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Donaustauf zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) sowie dem digitalen Geländemodell durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung 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.

Entwurf i. d. Fassung vom 12.11.2020