



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Kleinfeld II“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf, 12.12.2019



Projekt-Nr.: 5292224

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft 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 Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze	3
2 Bauweise	4
3 Abstandsflächen	4
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
4.1 Hauptgebäude	5
4.2 Garagen / Carports	5
5 Auffüllungen / Abgrabungen	5
6 Einfriedungen	6
7 Abwasser	6
7.1 Schmutzwasser	6
7.2 Niederschlagswasser	6
8 Schallschutz	6
8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen	6
8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen	6
9 Grünordnung	7
9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	7
9.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen	8
9.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	8
9.4 Pflanzlisten einheimischer Gehölze	8
10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	9
10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	9
10.2 Maßnahmen zum Artenschutz	10
TEXTLICHE HINWEISE	11
1 Baugrund	11
2 Altlasten / Kampfmittel	11
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	11
4 Hinweise zu Niederschlagswasser und wild abfließendem Wasser	11
5 Denkmalschutz	12
6 Landwirtschaft	12
7 Nutzung regenerativer Energie	12
8 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	12
9 Hinweise zur Bepflanzung	12
10 Hinweise zur Abfallentsorgung	13
11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers	13
12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	13

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden Teilflächen der Bebauungspläne „Birkenfeld West II“ und „Birkenfeld“ / 3. Änderung überplant. Die Darstellungen und Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans ersetzen in diesen Bereichen die Darstellungen und Festsetzungen der älteren Bebauungspläne „Birkenfeld West II“ und „Birkenfeld“ / 3. Änderung.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Im Plangebiet ist nur maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in der jeweils festgesetzten Hausform zulässig.

Bei Einzelhäusern im WA1-5 und 7-11 darf im Fall der Errichtung von 2 Wohnungen pro Wohngebäude die zweite Wohnung max. 65 % der Hauptwohnung in Bezug auf die Wohnfläche betragen – höchstens jedoch 65 m².

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Mehrfamilienhäuser in WA12-14 und WA16-18.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Außerhalb dieser Flächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:

- Stellplätze,
- Eine Holzlege bis zu einer max. Grundfläche von 5 m², Holzlegen dürfen nicht entlang von Straßen errichtet werden
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt 30 m² pro Parzelle (z.B. Gartenschuppen),
- Versickerungsanlagen,
- Einhausungen und Sammelstellen für Abfallbehälter.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze

Nach der Stellplatzsatzung¹ der Stadt Neutraubling gelten die folgenden Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. Die Stellplätze sind in Form Tiefgaragen, Garagen, Carports oder als Stellplätze bereitzustellen:

Einzelhäuser je Wohneinheit bis 200 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
zusätzliche Einliegerwohnung bis 65 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz

¹ Satzung zur Regelung von Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderung der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge der Stadt Neutraubling

Einzelhäuser je Wohneinheit über 200 m ² Wohnfläche zusätzliche Einliegerwohnung bis 65 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze 1 Stellplatz
Doppel- und Reihenhäuser bis 200 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze
Doppel- und Reihenhäuser über 200 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze
Mehrfamilienhäuser: je Wohneinheit bis 65 m ² Wohnfläche je Wohneinheit über 65 bis 100 m ² Wohnfläche je Wohneinheit über 100 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz 1,5 Stellplätze 2 Stellplätze (davon 10% für Besucher)
Kindergarten, Kindertagesstelle	2,5 Stellplätze je Gruppe

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Die Zufahrten sind soweit in der Planzeichnung festgesetzt nur in diesen Bereichen zulässig.

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum/Sichtbereich von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch abgegrenzt werden darf.

Entlang öffentlicher Flächen ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten.

Bei der Grenzbebauung mit Garagen und Nebenanlagen mit nicht mehr als 50 m² sind insbesondere die Regelungen des Art.6 Abs. 9 Nr.1 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten.

2 Bauweise

Teilgebiet	Bauweise / zulässige Hausformen
WA1-WA5, WA7-WA14, WA16-WA18	Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; Zulässig sind nur Einzelhäuser.
WA6	Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; Zulässig sind nur Doppelhäuser.
WA15	abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäuelängen über 50 m sind zulässig. Zulässig sind nur Reihenhäuser.

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Ziff. 5 festgelegte aufgefüllte fertige Geländeoberfläche festgelegt.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

Fassaden	Grelle Farben an Außenfassaden sind unzulässig. Fassaden sind in einheitlicher Farbgestaltung ohne sichtbaren Absatz herzustellen. Die maximal zulässigen Höhenlagen der Rohfußbodenoberkanten, die der Hauptgebäude und die der Garagen, dürfen sich nicht an den Außenfassaden abzeichnen.
Dachform, -neigung	FD (Flachdach) max. 5° Die Dachflächen sind mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke (einschließlich Drainschicht) von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten bis zu einem Anteil von max. 10% der Dachflächen
Dachaufbauten	Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung bleibt davon unberührt.
Wandhöhen	Die Wandhöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Diese werden gemessen von der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zur Oberkante der Attika.
Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die Höhe des Asphalttrands in der Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des jeweils höher gelegenen Straßenbezugspunktes.

4.2 Garagen / Carports

Garagen/ Carports sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Garagen / Carports sind mit begrüntem Flachdach zu errichten.

Bei zusammengebauten Grenzgaragen muss die Oberkante der Garagenattika des Erstbauenden exakt der Oberkante der Garagenattika des Nachbauenden entsprechen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Die mittlere Wandhöhe der Grenzgaragen bemisst sich vom herzustellenden Gelände (fertiggestellte Geländeoberfläche) bis zur Oberkante der Garagenattika.

Höhenlage	Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehenden Straßenoberkante (Asphalttrand) liegen.
-----------	---

5 Auffüllungen / Abgrabungen

Die unbebaute Grundstücksfläche ist auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Diese Hö-

henlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Das an das Straßenniveau angepasste Gelände entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche und wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen festgelegt.

Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Abgrabungen auf Grundstücksflächen sowie Böschungen und Stützmauern zu Straßen und bebaubaren Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Am Rand des Geltungsbereichs ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

6 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m einschließlich Sockel von max. 0,20 m Höhe zulässig.

Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 sind gartenseitig (entlang von Innengrenzen) zwischen Doppel- und Reihenhausgrundstücken zulässig.

7 Abwasser

7.1 Schmutzwasser

An den Übergabestellen der Bauparzellen oder an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kanal ist bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem anzuschließenden Grundstück pro Anschluss ein Kontrollschacht zu errichten.

7.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder in Versickerungszisternen (Größe des Rückhaltevolumens mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung zuzuführen. Die Zisternen müssen mindestens auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

8 Schallschutz

8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist an den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ein aktiver Lärmschutz in den angegebenen Höhen bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung kann als Wall-, Wall-Wand- oder Wandkonstruktion umgesetzt werden.

Die Lärmschutzwände sind hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 11 dB, einem Absorptionskoeffizienten α von mindestens 0,921 und einem Reflexionskoeffizienten von mindestens 0,079 dB auszuführen.

8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der schallabgewandten 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. Darüber hinaus ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 anzustreben.

Es sind folgende resultierenden Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 [4]) einzuhalten:

Immissionsort	SW	HR	L_{MAP} dB(A)	Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ (dB)		
				Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume, Praxisräume und Ähnliches
Parzelle 1	1.OG	SO	59	35	30	30
Parzelle 39	1.OG	S	59	35	30	30
Parzelle 40	1.OG	S	59	35	30	30
Parzelle 41	1.OG	S	60	40	35	30
Parzelle 42	1.OG	SO	61	40	35	30
Parzelle 42	1.OG	NO	60	35	30	30

Legende:
 SW: Stockwerk
 HR: Himmelsrichtung
 OG: Obergeschoss

Ein entsprechender Nachweis zu den o.g. passiven Lärmschutzmaßnahmen ist dem Bauantrag beizulegen.

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 der Stadt Neutraubling eingesehen werden.

9 Grünordnung

9.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 350 m² Garten- /Freifläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen sowie zur freien Landschaft ist die Verwendung von Koniferen (Nadelgehölze) nicht zulässig.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff zu beachten.

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

9.2 Bepflanzung der öffentlichen Straßen

Im Bereich der Versickerungsmulden 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,

Innerhalb des Sichtdreiecks sind die Bäume bis zu einer Höhe von 2 m aufzuasten. Das Lichtraumprofil ist in dieser Höhe dauerhaft freizuhalten.

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.

9.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan dargestellten Bereichen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste Ziff. 9.4). 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.

Die übrigen extensiv genutzten Bereiche einschließlich der Flächen für Lärmschutzeinrichtungen sowie im Umfeld der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind als naturnahe Wiesenflächen zu gestalten und mit einer Rasenmischung mit Kräutern regionaler Herkunft einzusäen.

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

9.4 Pflanzlisten einheimischer Gehölze

Bäume 1. Ordnung			
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

Bäume 2. Ordnung			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		

Bäume 3. Ordnung			
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> agg.
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>	Pannonische Vogelbeere	<i>Sorbus graeca</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
ortstypische Obstbäume (Hochstamm)			

Sträucher			
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Apfelrose	Rosa rubiginosa
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	Schlehe	Prunus spinosa
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Haselnuss	Corylus avellana	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa canina		

10 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

10.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung² in der Begründung. Der ermittelte Kompensationsbedarf bezieht sich auf alle Baugrundstücke einschließlich der Privatwege sowie auf die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der Wirtschaftswege). Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 18.314 m².

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und autochthones Saatgut zulässig. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Tabellarische Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen:

A1: *Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Birkenfeld West II 1. Erweiterung“
 Anlage einer Obstwiese (744 m²)*

A2: *Anlage einer Obstwiese (1.375 m²) gemäß Maßnahme A1*

Pflanzung:	Obsthochstämme der nachfolgenden Sorten oder der Kreissortenliste des Landkreises Regensburg oder historische Obstsorten; Äpfel: Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel Birnen: Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne Zwetschgen: Hauszwetschge Die Pflanzung hat gemäß Darstellung der Planzeichnung zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen aufgrund der örtlichen Situation sind möglich.
Ansicht:	Extensivgrünland durch Ansicht einer kräuterreichen Wiesen- oder Landschaftsrasenmischung mit Saatgut regionaler Herkunft
Strukturelemente:	Anlage von punktuellen Lesesteinhaufen am Randbereich des Lärmschutzwalls
Pflege:	Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus (Erscheinungsbild) zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die Flächen sind 2-mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Sonstiges:	Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig. Künftige Maßnahmen zur Rückhaltung von Wasser sind grundsätzlich möglich. Regenrückhaltebecken sind hier nur in natürlicher Erdbauweise zulässig. Pflegezufahrten sind zulässig.

² s. Begründung Kap. 3

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 16.195 m² wird über das Ökokonto der Stadt Neutraubling ausgeglichen, das zurzeit durch folgende Flurstücke ergänzt wird: Flurnummer 1675/5, 1675/6, 1689, 1736, 1736/1 der Gemarkung Thalmassing sowie Flurnummer 1154 der Gemarkung Sanding.

Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen [m²]	
A1: Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Birkenfeld West II 1. Erweiterung“ Die Ausgleichsfläche wird nach § 9(1a) BauGB durch die Stadt Neutraubling für den vorliegenden Bebauungsplans bereitgestellt.	744
A2: Anlage einer Obstwiese gemäß Maßnahme A1	1.375
Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Neutraubling: Teilflächen der Flurnummern 1675/5, 1675/6, 1689, 1736, 1736/1 der Gemarkung Thalmassing sowie Teilfläche der Flurnummer 1154 der Gemarkung Sanding	16.195
Σ	18.314

10.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. 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. Bei einer Umleitung des Grundwassers ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion BayWG bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten.

Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

2 Altlasten / Kampfmittel

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Die geplanten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen sind auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt. Zum Schutz gegen Starkniederschläge, die über dieses Regenerereignis hinausgehen, wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

4 Hinweise zu Niederschlagswasser und wild abfließendem Wasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird ausdrücklich empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hingewiesen. 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.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 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.

Für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerung ist ein entsprechendes Baugrundgutachten notwendig, welches die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung feststellt. Nur wenn dies gewährleistet ist, ist die Erschließung gesichert.

Auf den privaten Grundstücken sollte die Versickerung breitflächig über die belebte Oberbodenzone stattfinden. Für die Sickerbecken der öffentlichen Flächen ist zu prüfen, ob ein wasserrechtlicher Antrag notwendig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf.

5 Denkmalschutz

Aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld des Plangebiets können innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

6 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

7 Nutzung regenerativer Energie

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen.

Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

8 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.ä.) 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.

9 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.

10 Hinweise zur Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Siedlungsstraßen und zulässigen Wendemöglichkeiten im Baugebiet und den daran anschließenden Baugebieten erst nach ausreichender baulicher Fertigstellung mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können. Sollten einzelne Parzellen vorübergehend nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, müssen die Abfallbehälter bzw. der Sperrmüll an geeigneten, zulässigen Stellen zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im Übrigen bleibt die Nutzung dem Grundstückseigentümer vorbehalten.

12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs von Heizöllageranlagen sind die geltenden Vorschriften, insbesondere die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.“