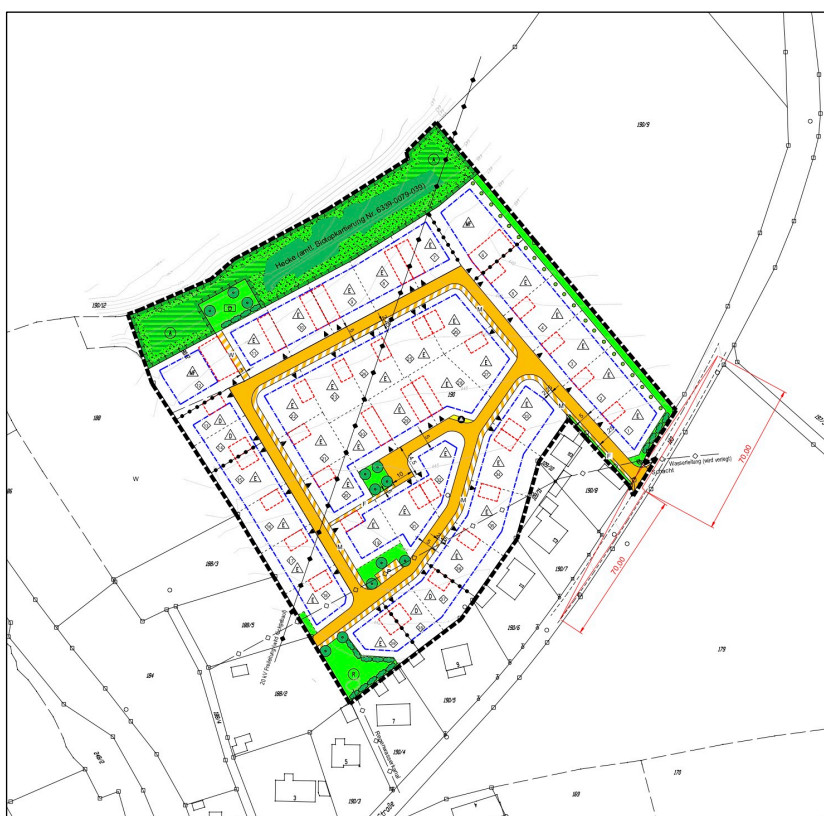




# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Pettenreuth-Plitinger Straße“


## Textliche Festsetzungen und Hinweise

16.04.2018



Projekt-Nr. 552 003

### Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
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	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
4.1 Hauptgebäude	4
4.2 Garagen / Carports	5
5 Auffüllungen / Abgrabungen	6
6 Einfriedungen	6
7 Niederschlagswasser	6
8 Grünordnung	6
8.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke	6
8.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Straßen	7
8.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	7
9 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	7
9.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	7
9.2 Maßnahmen zum Artenschutz	9
<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>10</b>
1 Baugrund	10
2 Altlasten	10
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	10
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	10
5 Landwirtschaft	11
6 Nutzung regenerativer Energie	11
7 Brandschutz bei Photovoltaikanlagen	11
8 Hinweise zur Bepflanzung	11
9 Abfallentsorgung	11
10 Bodendenkmäler	11

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

#### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus	max. 2 WE
Doppelhaus Parzellen 13/14 und 37/38	max. 1 WE pro Doppelhaushälfte
Mehrfamilienhaus Parzellen 6 und 12	max. 4 WE pro Gebäude

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Flächen für Garagen / Carports festgesetzt. Nebenanlagen können bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden.

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

### 2 Bauweise

Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

### 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die Garagen / Carports der Parzellen 7-14, 18, 22-26, 31, 32, 34-39 kann aufgrund der topografi-

schen Situation die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m überschritten werden. Für diese Parzellen ist ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die übrigen Regelungen des Art 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

## 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

### 4.1 Hauptgebäude

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Bei einer Doppelhausbebauung hat sich der Nachbauende in Bezug auf Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand und Dachform an den Erstbauenden anzupassen.

Eine Bebauung mit Doppelhaushälften ist nur auf den Parzellen 13/14 und 37/38 zulässig.  
Mehrfamilienhäuser sind nur auf den Parzellen 6 und 12 zulässig.

Dachdeckung	Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen zu erfolgen. Als Farbtöne für die Dacheindeckung sind ziegelrote oder dunkelgraue Farbtöne zulässig.
Dachform, -neigung	Für die einzelnen Dachformen und Bautypen gelten folgende Dachneigungen: SD (Satteldach) E+D: 38° - 42° SD (Satteldach) E+1: 18° - 22° WD (Walmdach) E+1: 18° - 22° ZD (Zeltdach) E+1: 18° - 22° Für untergeordnete Gebäudeteile sind grundsätzlich Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0.50 m
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Dachgauben sind nur bei E+D Bauweise als Satteldach- / oder Schleppgauben zulässig. Gaubenabstand vom Ortgang: min. 1,25 m Gaubenabstand vom First: min. 1,00 m Gaubenabstand untereinander: min. 1,25 m Gauben sind ausschließlich in einer Ebene zulässig.
Zwerchgiebel	Dachform: Länge max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, First muss unter dem Hauptfirst liegen; bei Kombination Zwerchgiebel und Gaube: beide Bauteile mit SD, max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge.

Wandhöhen	E+D: max. 4,20 m E+1: max. 6,50 m Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Verlängerung der bergseitigen Hauswand mit dem Asphalttrand der Straße. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes.
Alternativ: Höhenlage für Gebäude der Parzellen 6-12, 28-30	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) 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 nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Bei entsprechenden topografischen Verhältnissen ist bei zusammengebauten Garagen an der Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Bei aneinandergebauten Grenzgaragen ist die Garage in Wandhöhe, Dachneigung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen.

Dachform	Satteldach, Flachdach
Wandhöhe	max. 3,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bis zur Oberkante der Attika. Hinweis: Die Definition der Wandhöhe unterscheidet sich von der Wandhöhe nach BayBO Art. 6 Abs. 4.
Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Auf den Parzellen 28-30 können aufgrund der dort möglichen langen Zufahrt die Garagen der Höhenlage des Gebäudes angepasst werden. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.

## 5 Auffüllungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 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 nicht 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.

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

Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,20 m.

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holzzäune und Metallzäune zulässig. Sofern zwischen den Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Zäune wie an der Straßenseite oder beidseitig bepflanzte Maschendrahtzäune möglich.

Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel über 5 cm Höhe ausgeschlossen.

## 7 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen zurückzuhalten und verzögert abzugeben.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auf jeder Parzelle eine Retentionsanlage mit gedrosseltem Ablauf zum Niederschlagswasserkanal mit folgenden Vorgaben zu errichten:

Parzellen 1-5, 7-11, 13-39: Rückhaltezysterne mit mind. 4 m<sup>3</sup> Retentionsraum  
Drosselabfluss max. 0,5 l/s

Parzellen 6 und 12: Rückhaltezysterne mit mind. 7 m<sup>3</sup> Retentionsraum  
Drosselabfluss max. 0,8 l/s

Für das gesamte Baugebiet ist in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich ein Rückhaltebecken mit mind. 350 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zu errichten. Der Drosselabfluss ist auf max. 15 l/s zu begrenzen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind Garagenzufahrt und sonstige befestigte Wege oder Flächen mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

## 8 Grünordnung

### 8.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Auf jeder Parzelle 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.

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.

Auf den Parzellen 1-6 sind als Ortsrandeingrünung entlang der Nordostseite mindestens 1-reihige Strauchhecken bzw. Baum-Strauchhecken oder alternativ heimische Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Vermeidung von Schattenwurf auf die nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Bäume der 1. Ordnung an der Nordostseite der Parzellen 1-6 nicht zulässig.

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

## 8.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen 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,

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.

## 8.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Der öffentliche Grünstreifen entlang der Nordostseite des Geltungsbereichs ist zum Schutz gegen abfließendes Wasser als flache Mulde auszubilden und mit einer Wiesenmischung regionaler Herkunft mit Kräutern einzusäen.

Die öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan dargestellten Bereichen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. 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 Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind als naturnahe Wiesenflächen 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.

# 9 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

## 9.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

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

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 9.367 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung erfolgt auf einer Teilfläche der FlNr. 190, 190/2, Gmkg. Pettenreuth innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf einer externen Ausgleichsfläche (Flurnummer 10, Gemarkung Erlbach).

Tabellarische Zusammenstellung der internen Ausgleichsmaßnahme:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der FINr. 190, 190/2, Gmkg. Göppenbach
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Feldgehölz mit Saum
Maßnahmen:	Pflanzung standortgerechter Strauch- und Baumarten 2. und 3. Ordnung aus gebietsheimischer Herkunft, Entwicklung eines mind. 4 m breiten Saums durch Ansaat einer Wiesenmischung regionaler Herkunft, vollständiger Verzicht auf Düngung auf der gesamten Fläche.
Pflege:	Mahd des Gras- und Krautsaumes etwa alle 1 bis 2 Jahre im Herbst mit Abtransport des Mähgutes;
aufwertbare Fläche	2.784 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	2.784 m <sup>2</sup>
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	2.784 m <sup>2</sup> (Ausgleichsfläche gesamt 9.367 m <sup>2</sup> )

Tabellarische Zusammenstellung der externen Ausgleichsmaßnahme:

Planung und Abstimmung der Maßnahme sind zurzeit in Bearbeitung.

Flurnummer, Gemarkung	Flurnummer 10, Gemarkung Erlbach
Ausgangszustand	artenarmes Grünland mit nitrophilem Ufersaum entlang des Wenzelbachs
Entwicklungsziel:	extensiv genutzte Wiese mit Mulden und ufernahen wechselfeuchten Bereichen Alternativ: Auwald
Maßnahmen:	Extensiv-Wiese: abschnittsweise Abflachung der Uferböschungen, Herstellung von flachen Mulden im südlichen Teil der Fläche. Alternativ Auwald: abschnittsweise Abflachung der Uferböschungen; Entwicklung von Auwald durch Initialpflanzung.
Pflege:	Extensiv-Wiese: extensive Pflege durch 1-2 malige Mahd im Jahr. Auwald: Initialpflanzung und natürliche Sukzession
aufwertbare Fläche	6.797 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	6.797 m <sup>2</sup>
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	6.583 m <sup>2</sup> (Restfläche von Ausgleichsfläche gesamt 9.367 m <sup>2</sup> )

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.



## 9.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor Baubeginn 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.

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 Bundesbodenschutzverordnung ortsnahe 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

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

### 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 zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 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.

Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung

von Niederschlagswasser" zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

## 5 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.

Nordwestlich des Baugebietes werden Rinder auf der Weide gehalten. Auf die mit der Weidehaltung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

## 6 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 voraussichtlich möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

## 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.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.

## 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 Abfallentsorgung

Aufgrund der kleinen Wendeanlage kann die Stichstraße mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Die Anwohner der Parzellen 28-32 müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll- und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle in der Kolpingstraße zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.

## 10 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unterliegen.