

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Gemeinde Bernhardswald**

**Baugebiet „Bernhardswald Am Seeacker“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Bernhardswald folgende

**S A T Z U N G**

**Fassung vom 11.11.2020**

## Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen.....	3
§ 2	Geltungsbereich .....	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 + Nr. 6 BauGB .....	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§ 8	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	5
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB .....	5
§ 10	Werbeanlagen.....	5
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	6
§ 12	Einfriedungen .....	7
§ 13	Besondere grünordnerische Festsetzungen.....	7
§ 14	Entwässerung .....	8
§ 15	Festsetzungen zu Luftwärmepumpen.....	8
§ 16	Inkrafttreten .....	9
	Hinweise zur Satzung .....	11

## **§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planzeichnung vom 12.12.2019 in der Fassung vom 11.11.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 12.12.2019 in der Fassung vom 11.11.2020 dargestellt.

## **§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt (siehe zugehörigen Bebauungsplan).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 + Nr. 4 + Nr. 6 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Wohnungen:

Im Geltungsbereich sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig. Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser sind nicht erlaubt.

## **§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.  
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

## **§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt.  
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.  
Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung (Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
- (2) Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Abweichend für die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO gilt als mittlere Wandhöhe die Wandhöhe über E FOK (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) des betreffenden Gebäudes.  
Ansonsten behalten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO weiterhin Gültigkeit.
- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.  
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (4) Für die Parzelle 5 gilt: Beidseits der Kanalachse gilt in einem Abstand von je 2 m eine Baubeschränkung. Diese gilt auch für Nebenanlagen.

## **§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

## **§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50 m zulässig.

Böschungen sind mit Neigungen von mind. 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden.

Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf oder graben ab.

Zur freien Landschaft hin sind in einem Abstand von 3,00 m bis zur Grenze keine Stützmauern zulässig.

Stützmauern innerhalb des Grundstücks zur Geländeterrassierung sind bis 1,50 m Höhe zulässig. Zur Absturzsicherung dürfen nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) auf der Stützmauer angeordnet werden. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

Der Abstand untereinander muss mind. 3,00 m betragen.

Entlang von Wegen und Straßen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

## **§ 9 Freileitungen § 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB**

(1) Freileitungen sind unzulässig.

(2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

## **§ 10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.

Die Werbefläche darf 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

So genannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## **§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

### Dachgestaltung

#### *Dachneigungen, Dachformen*

Zulässige Dächer-, Dachneigungen und Dachformen sind auf zugehörigem Bebauungsplan dargestellt. (siehe Planzeichnung Punkt 4 und 6 Bauweise und Gebäudehöhen)

#### *Dachgauben*

Zulässig ab 35° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

#### *Dachdeckung*

Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder –ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Bei Pultdächern sind auch Dachbegrünungen zulässig.

#### *Dachüberstände*

Traufüberstand max. 60 cm

Ortgangüberstand max. 40 cm

(bei Balkon bis max. 0,20 m über Balkonvorderseite) zulässig.

Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an der Grenze nicht zulässig.

### Fassadengestaltung

#### *Zwerchgiebel*

Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelängen bzw. –breite als Zwerchgiebel oder Erker.

Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

#### *Außenwandbekleidungen*

Zulässig als Putz oder Holzverschalung. Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

### *Nebengebäude und Garagen*

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.

Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm- oder Zeltdächer nicht zulässig.

Für gemeinsame Grenzgaragen gilt das gegenseitige Anpassungsgebot in Höhen und Fluchten, Dachneigung und Gestaltung.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch Dachbegrünungen und Kiesdächer zulässig.

## **§ 12 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:

Die Oberkante der Einfriedung darf über Gelände-, Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,2 m betragen.

An den straßenseitigen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune unzulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften zulässig.

## **§ 13 Besondere grünordnerische Festsetzungen**

Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen

Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

#### **§ 14 Entwässerung**

Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt als Trennkanalisation.

In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird an ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken angeschlossen.

Für die Entwässerung von Kellergeschossen und Untergeschossen kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese im natürlichen Gefälle zum Kanal erfolgen kann. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Kanalerschließung sind daher bei Bedarf private Hebeanlagen vorzusehen. Für die Errichtung von Entwässerungsanlagen, Schutz gegen Rückstau und Abdichtung der Bauwerke sind die DIN 1986 und 18195 zu beachten.

#### **§ 15 Festsetzungen zu Luftwärmepumpen**

Es dürfen nur lärmarme Geräte nach dem Stand der Technik aufgestellt und betrieben werden ( $LW < 53 \text{ dB(A)}$ ); der Aufstellort ist dabei so zu wählen, dass sich im Einwirkungsbereich der Anlagen keine Immissionsorte befinden (nach Regelung unter Nr. 2.2 der TA Lärm) oder zumindest die Zusatzbelastung als irrelevant gilt; entsprechende Nachweise sind auf Verlangen der Gemeinde Bernhardswald oder dem LRA Regensburg vorzulegen (z.B. mittels einer Abstandsberechnung Bundesverband Wärmepumpen BWP).



## **§ 16 Inkrafttreten**

Verfahrensvermerke:

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bernhardswald hat in seiner Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat am 23.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.

### 3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung betroffener Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am 23.07.2020 bis 26.08.2020 stattgefunden.

### 4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Bernhardswald hat die Aufstellung gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 09.12.2020 als Satzung beschlossen.

Bernhardswald, den .....

---

Florian Obermeier  
Erster Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Bernhardswald, den .....

---

Florian Obermeier  
Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt am ..... in Kraft.

Bernhardswald, den .....

---

Florian Obermeier  
Erster Bürgermeister

## **Hinweise zur Satzung**

1. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Weiterhin wird empfohlen die Gebäude bis zu einer Höhe von 30 cm über GOK dicht auszuführen.

2. Hinweise zur Grünordnung

### **Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens:**

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten und sind in maximal 2,0 m hohen Mieten anzulegen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdische Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

### Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

### Gehölzauswahlliste

#### Liste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Pyrus pyraster	Wildbirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Malus sylvestris	Wild-Apfel		

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

#### Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- Obsthochstämme ab 8 cm
- in geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

3. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Offene Stellplätze innerhalb der Bauparzellen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Für die Begrenzung auf den Grundstücken sind, je nach Qualität des anfallenden Niederschlagswassers und der anstehenden Bodenverhältnisse, unter Anderem verschiedene Maßnahmen möglich, die als Empfehlung aufgeführt werden:
  - Wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen (Rasen, Splitt)
  - Zisternen für Bewässerung der Grünflächen
  - Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser
4. Hinweise zum Niederschlagswasser  
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.  
Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden.  
Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Hangneigung ist in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse oberflächennah mit Schichtwasser und mit wild abfließenden Niederschlagswasser zu rechnen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Zum Schutz gegen Vernässung und Durchfeuchtung sind tiefer liegende Geschosse und Unterkellerungen mit entsprechenden Abdichtungen zu versehen. Für die Abdichtung der Bauwerke ist u.a. die DIN 18195 zu beachten.

#### 5. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### 6. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Freistehende, gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

7. Brandschutz

Die gemeindliche Feuerwehr kann den zweiten Rettungsweg nur bis zur Gebäudeklasse 3 (max. 7,0 m von Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über Geländeoberfläche im Mittel) sicherstellen.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

9. Landwirtschaft

Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstelle und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu beachten.

10. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Bauplanungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.