

GEMEINDE

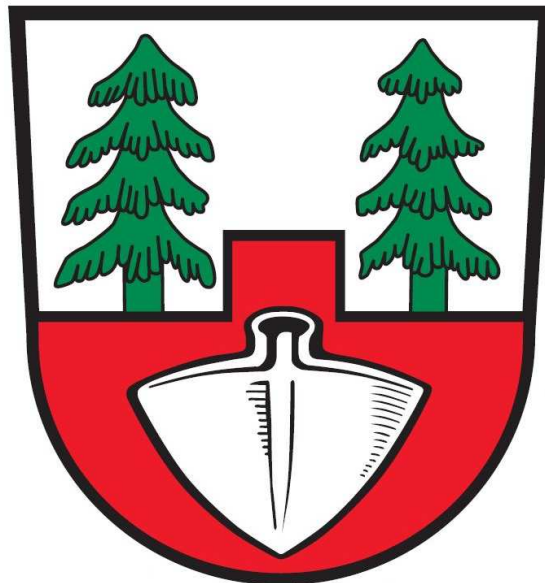
BERNHARDSWALD

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Eichelacker – 3. Änderung und Erweiterung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 24.06.2020

Entwurfsfassung: 10.03.2021

2. Entwurfsfassung: 19.01.2022

Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung und Legende	6
3	Lageplan	10
4	Textliche Festsetzungen	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.1.2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	11
4.1.3	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).....	11
4.1.4	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)..	11
4.1.5	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)	11
4.1.6	Bauweise (§ 22 BauNVO)	11
4.2	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	12
4.3	Festsetzungen zu Wohngebäuden	12
4.4	Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen	13
4.5	Stellplätze	13
4.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	14
4.7	Grundstückszufahrten.....	14
4.8	Einfriedungen	14
4.9	Geländegestaltung.....	14
4.10	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
4.11	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	15
4.12	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	16
4.13	Werbeanlagen	16
4.14	Beleuchtung.....	16
4.15	Versorgungsleitungen.....	16
4.16	Grünordnung	16
4.16.1	Mindestbegrünung / Grünflächenanteil.....	16
4.16.2	Öffentliche, gliedernde Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	16
4.16.3	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	17
4.16.4	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	17
4.16.5	Pflanzlisten	17
4.16.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	18
5	Textliche Hinweise	19

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Bernhardswald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Eichelacker – 3. Änderung und Erweiterung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 7, 7/1, 8, 8/2 (TF) und 122/3 (TF) der Gemarkung Kreuth, Gemeinde Bernhardswald sowie das Flurstück Nr. 97/91 (TF) der Gemarkung Bernhardswald, Gemeinde Bernhardswald.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bernhardswald, den _____.
.....

Erster Bürgermeister Florian Obermeier

1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eichelacker“ gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 24.06.2020 hat in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung am _____.____ hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 24.06.2020 mit Anschreiben vom _____.____ übersandt und eine angemessene Frist bis zum _____.____ zur Äußerung gegeben.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 10.03.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 10.03.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 10.03.2021 mit Anschreiben vom _____.____ übersandt und eine angemessene Frist bis zum _____.____ zur Äußerung gegeben.

3. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der vom Gemeinderat am 19.01.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 19.01.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____.____ bis _____.____ im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 19.01.2022 mit Anschreiben vom _____.____ erneut übersandt und eine angemessene Frist bis zum _____.____ zur Äußerung gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Bernhardswald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.____ den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom _____.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bernhardswald, den _____.____

.....
Erster Bürgermeister Florian Obermeier

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom __.__.____ ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Bernhardswald, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Florian Obermeier

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

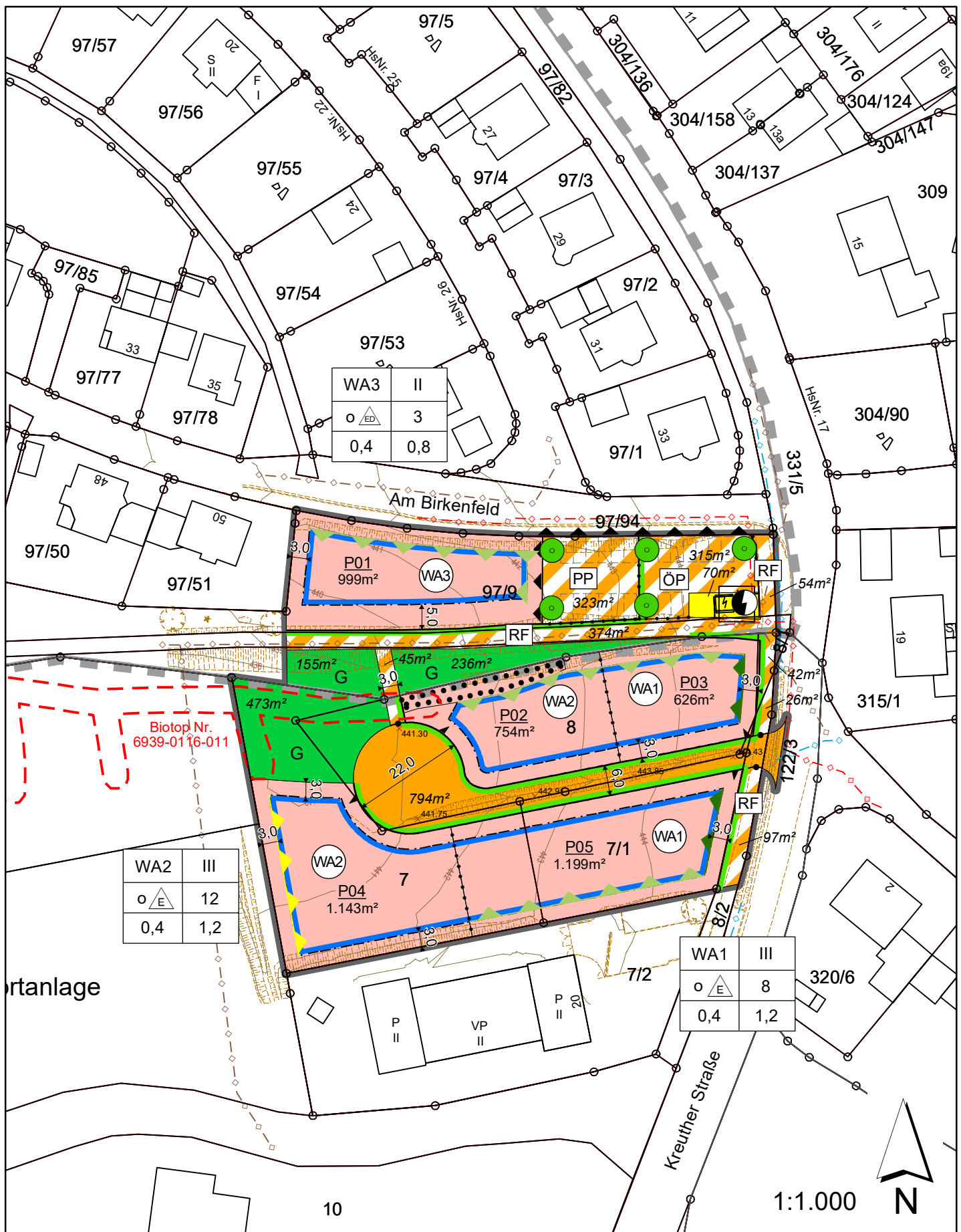
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Bernhardswald, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Florian Obermeier

2 Planzeichnung und Legende



WA3	II
o \triangle ED	3
0,4	0,8

WA2	III
o \triangle E	12
0,4	1,2

WA1	III
o \triangle E	8
0,4	1,2

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Bernhardswald "Eichelacker - 3. Änderung und Erweiterung"



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Vorentwurf vom 24.06.2020
Entwurf vom 10.03.2021
2. Entwurf vom 19.01.2022
Satzungsfassung vom



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

1:1.000



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise




3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA3	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	O 	3	Anzahl max. zulässiger Wohneinheiten
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



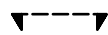
6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung



6.4b Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentlicher Rad- und Fußweg



Öffentliche Parkplätze



Private Parkplätze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Trafo-station

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 öffentliche Grünflächen

G

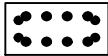
Gliedernde Grünfläche

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.02a Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

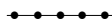


13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans "Eichelacker"

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.10



Lärmpegelbereich I



Lärmpegelbereich II



Lärmpegelbereich III



Lärmschutzwand

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Stromleitung unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01
999m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie mit Beschriftung



Geländeaufnahme gemäß Vermessung



vorgeschlagene Stellplätze

3 Lageplan



4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Eichelacker“, „Eichelacker – 1. Änderung“ und „Eichelacker – 2. Änderung“ innerhalb des Änderungsbereiches.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im WA1 und WA2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA2 sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

Im WA1 und WA2 werden max. drei Vollgeschosse (III) für Hauptgebäude festgesetzt.

Im WA3 werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 und WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Es sind die Regelungen der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) einzuhalten.

4.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden: Putz- oder Holzfassade

Dächer: Im WA1 und WA2 sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.

Im WA3 sind ausschließlich ziegelrote Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 – 45° zulässig. Bei Gebäuden mit einem Kniestock bis 0,50 m darf die Dachneigung max. 45°, bei Gebäuden mit einem Kniestock bis 0,75 m darf die Dachneigung max. 42° betragen.

Glänzende und blendende Dachmaterialien sind unzulässig.

Kniestock: Im WA3 darf der Kniestock bei U+E+D max. 0,50 m betragen, bei E+D max. 0,75 m. Dieser wird gemessen zwischen der Oberkante Decke bis Unterkante Sparren an der Außenseite Außenwand. Eine Überschreitung ist unzulässig.

Firstrichtung: Im WA3 ist die Firstrichtung parallel oder senkrecht zum Straßenverlauf anzuordnen.

Wandhöhe: Im WA1 und WA2 wird eine maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) von 7,25 m festgesetzt.

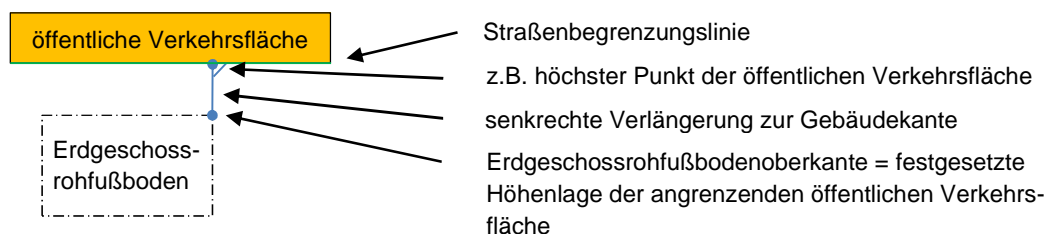
Im WA3 wird bei U+E+D eine maximale traufseitige Wandhöhe von talseitig 5,70 m und bergseitig 4,00 m festgesetzt. Bei E+D wird eine maximale traufseitige Wandhöhe von 4,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt die gleiche Höhe wie das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Skizze für WA1-WA3:



Firsthöhe: Im WA1 und WA2 wird eine max. zulässige Firsthöhe von 453,76 m ü.NHN festgesetzt.

Im WA1 darf die zulässige Firsthöhe um max. 0,50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First).

Anbauten: im WA3 zulässig, wenn sie sich der Gesamtform des Hauptbaukörpers unterordnen, d.h. max. $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes umfassen

Gauben: Im WA3 müssen Dachgauben stehend und im inneren Drittel der Dachlänge angeordnet werden. Die Größe der Dachgaube darf max. 1,50 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Der Mindestabstand zum Ortgang beträgt 2,0 m. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 1,50 m betragen.

Im WA3 sind Zwerchgiebel zulässig. Die Breite des Giebels darf max. $\frac{1}{4}$ der Hauslänge des Hauptdaches betragen.

Doppelhäuser: Im WA3 hat sich bei der Errichtung von Doppelhäusern der Nachbauende an die Dachneigung des bereits bestehenden Gebäudes anzupassen.

4.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten und eine Grundfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.

Fassaden: Putz- oder Holzfassade

Dächer: Glänzende und blendende Dachmaterialien sind unzulässig.

Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.

Wandhöhe: Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig.

4.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Im WA1 und WA2 ist die Anzahl der Stellplätze nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

1,5 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

Im WA3 sind mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 5 cm zulässig.

Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen Rad- und Fußweg, öffentliche Parkplätze sowie private Parkplätze festgesetzt.

4.7 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten) zulässig.

Die Lage der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche im WA1 und WA2 ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

4.9 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der Erschließungsstraßen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.

Das Höhenniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Stützwände sind mit einer Höhe von max. 1,25 m Höhe zulässig und sind als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.

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

Entlang der Grenze zwischen dem WA3 und dem privaten Parkplatz sowie zwischen den öffentlichen sowie privaten Parkplätzen und der Straße „Am Birkenfeld“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 1,60 m Höhe über dem hergestellten Gelände zu errichten.

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite West geplanter Gebäude der Parzelle 4 ist nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res	
	Aufenthalts-, Ruhe- oder Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
I	30 dB	-

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Nord geplanter Gebäude der Parzellen 1 bis 3 sowie die Fassadenseite Süd geplanter Gebäude der Parzelle 5 und die Fassadenseite Ost geplanter Gebäude der Parzelle 1 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res	
	Aufenthalts-, Ruhe- oder Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
II	30 dB	30 dB

Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Ost geplanter Gebäude der Parzellen 3 und 5 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res	
	Aufenthalts-, Ruhe- oder Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend der Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Nutzräumen festgesetzt.

4.11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

In der Versorgungsfläche ist die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen für die Elektrizität zulässig.

4.12 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

4.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m² Fläche zulässig.

Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.

4.14 Beleuchtung

Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.

Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.15 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

4.16 Grünordnung

4.16.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen

Davon ist ein Baum an der festgesetzten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.16.2 Öffentliche, gliedernde Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Auf den öffentlichen, gliedernden Grünflächen wird der Erhalt der bestehenden Gehölze und Grünstrukturen (Biotop) festgesetzt.

Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Auf den nicht Gehölz bestockten Flächen wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.16.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.16.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher“ und „privater Parkplatz“ sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Die Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Birkenfeld“ ist zu bepflanzen oder vorzupflanzen.

4.16.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstamm-bäume

(Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavellei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 7/8 cm)

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Kirschen

Sauerkirsche
Süßkirsche

Pflanzliste 3 – Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	–	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Rosa pendulina	–	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

4.16.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Alle Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Wendemöglichkeit verfügen über eine ausreichende Breite.</p> <p>Der Wendehammer ist ganzjährig frei von parkenden Autos, Schneelager usw zu halten.</p>
Altlasten	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. 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.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.</p> <p>Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans wird empfohlen.</p>
Biotop	<p>Im Geltungsbereich befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop „Gehölzstrukturen mit Altgrasbeständen zwischen Kaltenherberg und Thonseigen“ Nr. 6939-0116-011, das sich entlang des bestehenden Rad- und Fußweges erstreckt.</p> <p>Sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 Bay-NatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p> <p>Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter</p>

	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.
Denkmal-schutz	Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Erschließung	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die östliche Kreuther Straße sowie die Straße „Am Birkenfeld“ im Norden. Der Anschluss an die Kreuther Straße sowie die Stichstraße sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 06 auszubauen.
Fassadenge-staltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Geothermie	Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind zulässig. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.
Grundwas-serschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Hang- und Schichten-wasser	Aufgrund der Nähe zu einem westlich gelegenen Teich ist mit einem geringen/mittleren Grundwasserabstand zu rechnen. Das Planungsgebiet ist von Nordosten und Osten nach Westen geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).
Immissions-schutz	Auf die Planungsflächen wirken Lärmemissionen von der östlich angrenzenden Kreuther Straße, der geplanten Parkplätze, des westlichen Bolzplatzes sowie der südlich gelegenen Sportanlagen ein. Aus diesem Grunde sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zwischen der Parzelle 1 und dem öffentlichen Parkplatz wird zusätzlich eine mind. 1,6 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

	<p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Sowohl das auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen des WA 1 und WA2 anfallende Niederschlagswasser wird unterirdisch in einem zentralen, öffentlichen Regenrückhaltebecken (> 91 m³) gesammelt und anschließend gedrosselt in den Graben (im Biotop) in der öffentlichen Grünfläche eingeleitet. Das Niederschlagswasser des WA3 ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt mit Notüberlauf in den südlich angrenzenden Bach abzuleiten.</p> <p>Aus einem durchgeführten Baugrundgutachten geht hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. Die geplante Ableitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da es sich um die Benutzung eines Gewässers handelt, vgl. §§ 8, 9, 15 WHG.</p> <p>Es wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>In der Kreuther Straße sowie in der Straße „Am Birkenfeld“ besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.</p> <p>Für das Planungsgebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um</p>

	<p>Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd angeschlossen werden.</p>

Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.
