

Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Am Haslach, Planquartier IV“

Festsetzungen und Hinweise (Teile B und C)



**Verwaltungsgemeinschaft Laaber
- Gemeinde Deuerling**

Erster Bürgermeister Diethard Eichhammer
Jakobstraße 9
93164 Laaber

Laaber, den

Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung vom 12.06.2018

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden als

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
- Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl gem. § 16 BauNVO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtüberdeckung von mind. 50 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

1.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Bei Garagen und Nebengebäuden ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Definition Vollgeschoss:

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2009:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.2.3 Zahl der Wohnungen

Im WA sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

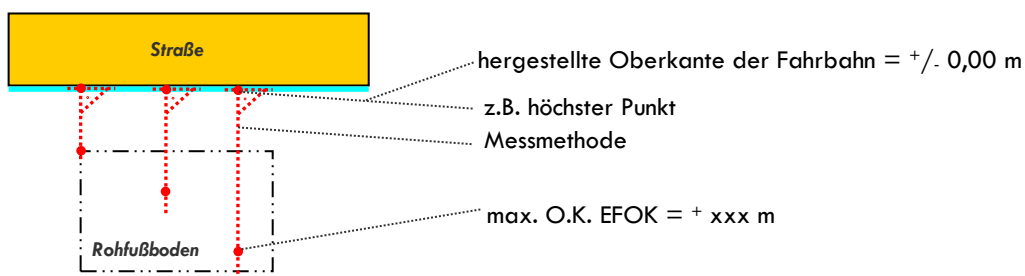
1.3 Höhenlage (§9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen

- maximal **0,15 m** über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- Nr. 10 und 11 maximal **1,0 m** über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
- Nr. 12 – 19 maximal **0,75 m** über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

als maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Oberkante der Fahrbahn (Straßenkante) zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodenplatte (vgl. folgende Skizze).



1.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauN-VO) und zulässige Wandhöhen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.4.1 Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

- Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 28°:

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **6,75 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_(max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut, mit **8,90 m** festgesetzt.

- Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 40° bis 46°:

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **4,30 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_(max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut, mit **8,90 m** festgesetzt.

Bei einem höhenversetzten Erdgeschoss (versetzter Bautyp) wird die jeweilige Wandhöhe der entsprechenden EFOK gem. Regelbeispiel der Planzeichnung gemessen.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Freigraben von Untergeschossen oder Kellergeschossen ist (sofern nicht nachstehend geregelt) unzulässig.

1.4.2 Untergeschosse als Vollgeschoss

Ein Untergeschosses als Vollgeschoss ist für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 und 2 zulässig. Die zulässige Wandhöhe nach Ziff. 1.4.1 bemisst sich dann (bei einem Bautyp U+E) zwischen der UFOK (fertige Oberkante des Rohbodens Untergeschosses) und dem talseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die maximal zulässige Firsthöhe (FH_(max.)), gemessen zwischen der UFOK und Oberkante Dachhaut.

1.4.3 Freigraben Kellergeschoss

Ausnahmsweise kann die Freilegung des Keller- bzw. Untergeschosses (nicht als Vollgeschoss) für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellten Parzellen 3-9 bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem natürlichen Gelände, maximal jedoch 1,0 m ab EFOK, zugelassen werden. In den Bauanträgen ist das natürliche und das geplante Gelände dann genau darzustellen.

1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) mit Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes jedoch darf die Baukörperlänge der Gebäude 16,0 m nicht überschreiten.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten darüber hinaus die Vorschriften des Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9 BayBO sowie die Festsetzungen gem. unter Ziffer 1.8.4.

1.5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude, die keine Garagen sind, sind mit einer Traufhöhe von max. 2,75 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der

Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

1.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von öffentlichen Parkplätzen oder Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, etc.).

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil A) sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg und öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

1.7 Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nord- und Ostfassaden geplanter Gebäude im gesamten Geltungsbereich sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II gem. der Kennzeichnung in der Planzeichnung Teil A 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. $R'_{w,res}$ Wohnen
I und II	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschosses mit darunterliegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tab. 10 der DIN 4109 zu bestimmen.

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

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

1.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

1.8.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Parzelle Nr. 1 eins sind ausnahmsweise abweichende Dachformen auch für den Hauptbaukörper zulässig.

Unter dem Begriff Walmdach fallen die sogenannten „Toskanahäuser“ mit Zeltdach nicht. Zeltdächer sind nicht zugelassen.

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in ziegelrot bis braun aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Flachdächer sind nur begrünt zulässig. Untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sind auch in abweichender Dachform zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig.

Es sind Dachgauben nur als stehende Formate von max. 2,0 m² Ansichtsfläche im inneren Drittel des Daches zulässig (Gaubenabstand vom Ortgang: mind. 2,50 m)

Ziegeldeckung von Gauben ist nur bei Schleppegauben zulässig. Satteldachgauben sind nur mit Blechdeckung zulässig.

Bei Zwerchgiebeln darf deren Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist min. 1,20°m unter dem Hauptfirst vorzusehen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Warmwassergewinnung sind nur neigungsgleich über der Dachfläche zulässig. Sie sind nur zusammengefasst in einer quadratischen, rechteckigen oder trapezförmigen Grundform zugelassen.

Es sind nur die in der Planzeichnung vorgegebenen Firstrichtungen bei Hauptgebäuden zulässig.

1.8.2 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentlichen Verkehrsfläche) ist das Höhenniveau der Grundstückszufahrten an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus Abgrabungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes bis zu 1,0 m ab natürlicher Geländeoberkante, jedoch maximal bis zur hergestellten Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen sind nur als Sockelmauern bis zu 0,30 m Höhe ab fertiger Straßenoberkante zulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets sind bis zu 0,8 m Höhe über dem höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante) zulässig.

1.8.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet sockellose Zäune oder Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig, bei. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden hat mindestens 10°cm zu betragen.

Bei Einfriedungen von Regenrückhalteeinrichtungen auf den öffentlich gliedernden Grünflächen sind diese bis 2,0 m Höhe zzgl. Übersteigschutz zulässig.

Mauersockel bis 0,30 m Höhe über natürlicher Geländeoberkante sind nur bei hängigem Gelände zugelassen. Die Gesamthöhe der zulässigen Einfriedung beträgt dann 1,20 m über natürlichem Gelände.

Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

1.8.4 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und Gestaltung an die bereits an der Grenze errichteten Garage anpassen.

Zugelassen sind auch begrünte Flachdächer.

Auf Grundlage des Art. 81 BayBO sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze, bei Wohneinheiten bis 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz im Allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Die Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage/Wohneinheit hergestellt sein. Die Stellplätze können auch in Garagen und Carports nachgewiesen werden.

Der Stauraum vor Garagen/Carports gilt nicht als Stellplatz. Der Stauraum muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge der grenzseitigen Außenwand 9,0 m nicht überschreiten.

Bei Garagen ist die maximal zulässige Wandhöhe (bei geneigten Dächern) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Wandhöhe bei Flachdächern) mit 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei geneigten Dächern) mit 4,25 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird bei Grenzbauten gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe bei Grenzbauten wird gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante Attika.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist ausnahmsweise als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe und der Gebäudehöhe die hergestellte Geländeoberfläche zulässig.

1.8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und nur bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberfläche (EFOK_(max.)) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht und bewegliche Reklame unzulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,5 Liter/Sekunde je Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Drosselzisternen sind auf den Baugrundstücken gem. Ziff. 1.5.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden. Je angefangener 600°m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

1.9.3 Öffentliche, gliedernde Grünflächen

In der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sind naturnahe Regenrückhaltungen in Erdbauweise sowie untergeordnete technische Bauwerke zulässig.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Regenrückhaltebeckens ist nur eine naturnahe Gestaltung der Böschungen zulässig. Soweit es die technischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen zulassen, ist die Sohle des Beckens unregelmäßig zu gestalten und mit Vertiefungen zur Bildung dauerhafter Tümpel zu versehen.

Zulässig sind Fußwege und Pflegewege in wasserdurchlässiger Befestigung sowie Erholungseinrichtungen und Kinderspielgeräte. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

1.9.4 Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Planzeichnung sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Es sind an den festgesetzten südlichen und östlichen Randflächen innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 3- bis 6-reihige gebuchtete Hecke - je nach Raumverfügbarkeit, mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 und 2 der Ziff. 1.9.5 mit vorgelagertem Krautsaum, anzulegen. Die Pflanzung hat in Gruppen auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

Der flächenmäßige zu pflanzende Anteil auf der Fläche an Heistern beträgt 15 %, der Anteil an Sträuchern 85%. Die Pflanzung erfolgt mit autochthonem Pflanzmaterial, in Gruppen auf 70 % der festgesetzten Fläche (festgesetzte Gesamtfläche 5.200 m²). Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,2 m.

Die Ausbildung des Krautsaumes erfolgt durch Ansaat. Eine Pflegemahd des Krautsaumes erfolgt max. alle 3 Jahre. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Krautsaum ist deutlich erkennbar (z.B. durch Findlinge, Pflöcke, Lesesteinhaufen) von der sonstigen landwirtschaftlichen Fläche im Osten sowie Süden bzw. zum extensiven Grünland abzugrenzen. Die Verwendung eines Schlegelmähers ist unzulässig.

Auf der übrigen Fläche ist ein standortgerechtes Extensivgrünland aus geeigneten Herkünften (standortgerechte Saatgutmischungen, Heudruschsaat etc.) anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Der Oberboden ist vor Einsaat des Extensivgrünlandes zum Nährstoffzug abzuschleppen und abzutransportieren.

Es ist eine einschürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes vorzusehen. Das Grünland ist dauerhaft offen zu halten.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig. Eine Startdüngung bei Pflanzung von Gehölzen ist erlaubt. Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Eine dauerhafte Einfriedung der öffentlichen Grünflächen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun sowie die erforderliche Einzäunung von Regenrückhalteanlagen. Pflegewege sind nur wasser-durchlässig zulässig.

1.9.5 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Pflanzliste 1 - Mindestqualität Heister: 1 xv, o.B., 80-100 cm Höhe:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Pflanzliste 2 - Mindestqualität Sträucher: 2 xv, 60/100 cm Höhe:

<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
-------------------------	------------------

<i>Corylus avelanna</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Pflanzenliste 3 - Obsthochstämme: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm:

Äpfel

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Pflanzenliste 4 – Laubbäume 2. Wuchsordnung: Mindestqualität Hochstamm, 3xv, 12 - 14 cm oder Heister 2xv, 150-200 cm:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

1.9.7 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsumfang von 8.764 m² mit entsprechenden Maßnahmen erforderlich. Die zur Kompensation der Eingriffe seitens der Gemeinde bereitgestellten Flurstücke 252 (TF), 230/2 (TF), 230 (TF) Gemarkung Deuring, Gemeinde Deuring werden allen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind unter Ziffer 1.9.4 aufgeführt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung Teil D erläutert.

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Wasserwirtschaft und Abwasserbeseitigung

Starkniederschläge: Es wird empfohlen, allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) 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. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Für jede Bauparzelle sind auf dem Grundstück 2 Schachtbauwerke vorgesehen: Ein Revisionschacht für Schmutzwasser (mit Anschluss an den öffentlichen Kanal) und einen Kombischacht für Niederschlagswasser-Rückhaltung. Der Kombischacht besitzt ein Fassungsvermögen von 6,5 m³ Regenwasser, 3,5 m³ nutzbar als Zisterne, 3,0 m³ nutzbar als Rückhaltung mit einer gepufferter Ableitung von 0,5 l/s in den Niederschlagswasserkanal. Dem Bauwerber bleibt es unbenommen die anfallende Niederschlagswassermenge nach der Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück einer geeigneten Versickerungsanlage zuzuführen.

Die Versickerung ist über geeignete Sickerschächte (Typ A, wegen Karstgebiet) oder Bodenmulden aufgrund der Bodenkennwerte möglich.

Ferner wird in diesem Zusammenhang 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 erlaubnissfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Hang-/Schichtwasser: Aufgrund des abfallenden Geländes sollte mögliches Hangwasser bei der Gestaltung der Gebäude und des Geländes sowie dessen notwendige Ableitung beachtet werden.

Es werden zur Erkundung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse Untersuchungen empfohlen, um ggf. entsprechende Vorkehrungen gegen Vernässungen treffen zu können. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu berücksichtigen.

Grundwasser: Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte 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 hingewiesen werden.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keiler grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Auf DIN 18195 -Bauwerksabdichtungen - wird daher hingewiesen.

Geothermie: Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Frostempfindlichkeit, Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachters empfohlen.

Altlasten: Sind nach Auskunft des Landratsamtes Regensburg für das Gebiet nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Das Planungsgebiet liegt benachbart zu einem Wasserschutzgebiet, dadurch können Vorsorgemaßnahmen durch Auflagen notwendig werden.

Immissionsschutz

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Bundesstraße B8 und der Bahnlinie Regensburg Nürnberg ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge gerecht zu werden.

In der Planzeichnung sind diejenigen Fassadenseiten gekennzeichnet, bei denen aufgrund von Überschreitungen des zulässigen Lärmpegels passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Anlage Teil E).

Abfallentsorgung

Es ist geplant, für die Müllentsorgung (sowie den Rettungsverkehr) einen Durchgangsverkehr zu ermöglichen, um aufwändige Wendemanöver und entsprechend große Wendehämmer zu vermeiden. Hierfür ist vorgesehen, die Erschließungsstraßen sowie den ver-

kehrsberechtigten Bereich so zu gestalten, dass die Befahrbarkeit nicht durch parkende Autos behindert wird. Die Breite von 3,5 m der Verbindungsstraßen lässt einen zusätzlichen Parkstreifen ebenfalls nicht zu. Dies wird in der Erschließungsplanung beachtet.

Dementsprechend sind alle Parzellen mit Müllfahrzeugen anfahrbar und keine zusätzlichen Flächen als Müllsammelstellen notwendig.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig,

mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: PT112, Bajuwarenstr. 4 in 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747.

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: planauskunft.sued@telekom.de in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wiederaufgebrochen werden müssen.

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Umwelteinflüsse/Landwirtschaft

Die südlich des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan WA „Am Haslach“ folgende konfliktvermeidende Maßnahme genannt:

V1: Rodung der betroffenen Gehölzbestände außerhalb der Vogelschutzzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Zugänglichkeit von Normblättern

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind bei der Verwaltungsgemeinschaft Laaber einsehbar und beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Deuring zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.