

Text-Bebauungsplan

1. Deckblattänderung WA „Friesheim Mitte“

Textliche Festsetzungen (Teil B, C)



Gemeinde Barbing

Erster Bürgermeister Johann Thiel

Kirchstraße 1

93092 Barbing

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 07.05.2019

Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

(Darstellung der Änderungen der 1. Deckblattänderung:
Ergänzungen in grün und Entfernungen durchgestrichen in rot)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich in der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung in

- ein allgemeines Wohngebiet in Teilflächen gem. § 4 BauNVO,
- öffentliche und private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,

Die Lage der Flächen ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1, 2 und 3

Laut § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Im WA 1, 2 und 3 sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1, 2 und 3** die in der Nutzungsschablone dargestellten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

1.2.2 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschoßflächenzahl

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden in den allgemeinen Wohngebieten die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

Vollgeschosse

Für **WA1** gilt: Je Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für **WA2 und 3** gilt: Je Hauptgebäude werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Für Nebenanlagen wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

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

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.

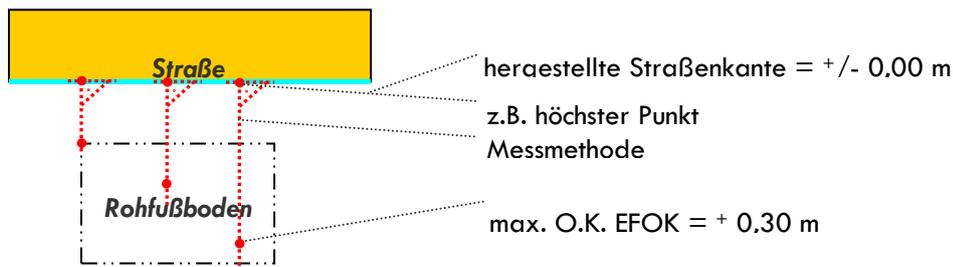
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Höhenfestsetzung der Hauptgebäude und Garagen/Carports

Höhenlage der Hauptgebäude (§9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für die Parzellen max. 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

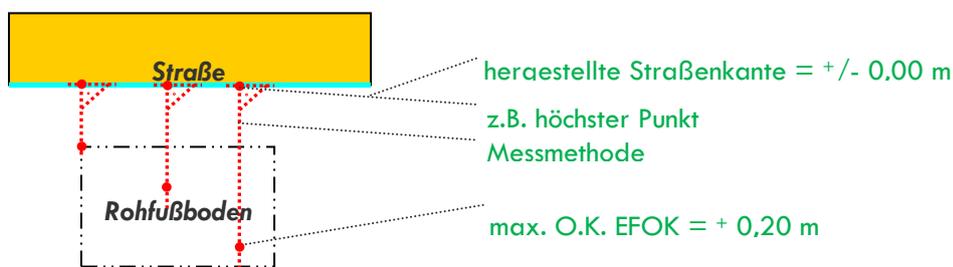


Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Höhenlage der Garagen/Carport (§9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für die Parzellen max. 0,20 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante Garage/Carport.



Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.6 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

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

Im **WA 1** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im **WA 2 und 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

~~1.4.2 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung~~

~~Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.~~

1.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

1.5 Anzahl Wohnungen

Für **WA 1** gilt:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Für **WA 2** gilt:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten festgesetzt.

Für **WA 3** gilt:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten festgesetzt.

1.6 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

~~Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen (gem. BayBO) ist das natürlich anstehende Gelände.~~

~~Das natürliche Gelände der Bauflächen ist im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche an das bestehende Straßenniveau anzupassen.~~

~~Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 0,75 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.~~

~~In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.~~

~~Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.~~

Im **WA** sind für die im Plan nachrichtlich dargestellten Parzellen 7-9 und 12-14 die Geländeoberflächen an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen. Die anzupassende Höhe ergibt sich aus der gedachten Linie zwischen den östlich und westlich der Parzelle verlaufenden Erschließungsstraße sowie der gedachten Linie zwischen der nördlich und der südlich der Parzellen verlaufenden Erschließungsstraße.

Im **WA** ist für die im Plan nachrichtlich dargestellten Parzellen 1-6, 10, 11 und 15-23 die Geländeoberfläche entlang der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) an das fertige Höhenniveau der Erschließungsstraße anzupassen.

Die vorgenannten Geländeauffüllungen auf Straßenniveau werden als Bezugspunkt für die Höhe der Geländeoberfläche festgesetzt.

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

1.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Hofzufahrt“ festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7.4 Zufahrtsbereiche

Die dargestellten Zufahrten sind bindend, sofern durch Planzeichen festgesetzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.7.5 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

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

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

1.8.1 Dächer

Für das **WA 1** sind zulässig Sattel- Zelt- und Walmdächer.

Für das **WA 2 und 3** sind zulässig Sattel- und Walmdächer.

Die **Dachform, -neigung, -eindeckung und -farbe** der Nebenanlagen, **Garagen und Carports** können abweichend von denen der Hauptgebäude auch als **Flach- oder Pultdach** ausgeführt werden.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen aus Ziegel oder Betonstein in den Farben Ziegelrot bis rotbraun bzw. in Grautönen zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

1.8.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbauende bei Hauptgebäuden in Höhenlage, Dachform und Dachneigung, exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.

1.8.3 Anbauten / Querbauten

An- und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn der Baukörper weniger als 1/3 der Gesamtlänge des Hauptbaukörpers aufweist.

1.8.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Wandhöhen **der Hauptgebäude** sind in Abhängigkeit zur Dachform, gem. folgendem Abschnitt, festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

~~In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.~~

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Wandhöhe (WH)

im WA1 zulässig:

- Walmdach, Zeltdach, Satteldach mit einer Dachneigungen von 20° bis 28°:

Es ist eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,5 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.

im WA1 zulässig:

- Walmdach, Zeltdach, Satteldach mit einer Dachneigungen von 38° bis 44°:

Es ist eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,5 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.

im WA2 und 3 zulässig:

- Walmdach, Satteldach mit einer Dachneigungen von 38° bis 44°:

Es ist eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,9 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.

Höhenentwicklung der Garagen und Carports

Die maximal zulässige Wandhöhe bei geneigten Dächern beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei Pultdächern die höhere Wand) 4,25 m. Entlang der Grundstücksgrenze darf die grenzseitige Wandhöhe bei Pultdächern maximal 3,0 m betragen.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckenoberkante (FOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen eine Gesamtfläche von 1m² innerhalb der Erdgeschosszonen nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sowie der Einsatz von Wechsel- und Blinklicht sowie Fahnen sind unzulässig.

1.8.6 Einfriedungen, Stützmauern

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich senkrecht gelattete Holz- und Metallzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind ausgeschlossen. Sofern zwischen Bauparzellen und an der Rückseite Einfriedungen erforderlich sind, sind dort Maschendrahtzäune, Metall- oder Holzzäune bis max. 1,2 m Höhe möglich.

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

Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

1.8.7 Einfriedungen für die nachrichtlich dargestellten Parzellen 1-4

Für die nachrichtlich dargestellten **Parzellen 1-4** werden für den westlichen Bereich, der an die Fl.-Nr. 376 angrenzt, keine Festsetzungen für die Einfriedung getroffen.

Hier sind Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m ab natürlichem Gelände zulässig.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen 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.

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

In den Bauparzellen sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Parzelle 40 % der Gesamtfläche.

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes (im Bereich der nachrichtlich dargestellten **Parzellen 17 – 23**) ist auf der gesamten Länge pro angefangener 10 m jeweils ein Baum der Pflanzenliste 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Weitere festgesetzte Pflanzvorgaben können hierauf angerechnet werden.

Pro 200 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

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 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Bäume:

Mindestpflanzqualitäten als Hochstamm: Stammumfang mind. 14/16 cm und bei Pflanzung als Hecke: v. Hei, 100-150 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche (Hinweis: möglichst Verwendung von Züchtungen, die gegen das Eschentriebsterben resistent sind)
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obsthochstämme: Mindestqualität 3 x v., STU 10 - 12 cm

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Sträucher: Mindestqualität 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.9.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. 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).

1.9.5 Externe Ausgleichsfläche

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

2 Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Brandschutz

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007,“ wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Der Feuerwehreinsatzplan ist nach DIN 14096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen und in erforderlicher Stückzahl an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

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 wird empfohlen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbare und amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Anzahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Wasserwirtschaft

Starkniederschläge

Es wird empfohlen, zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen. Wild abfließendes Wasser (§37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

Altlasten

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeit einer - zumindest teilweisen – Nutzung von Niederschlagswasser sollte im Einzelfall geprüft werden. Für die örtliche Niederschlagswasserentsorgung des Wohngebiets ist rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Regensburg zu beantragen. Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die Vorgaben der „Verordnung oder Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ sowie der aktuellen DWA-Regelwerke A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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.

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 erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die § 48 Abs. 2, § 62 WHG sowie die Verordnung des Bundes über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (AwSV) zu beachten.

Grundwasser

Nachdem von geringen Grundwasserabständen auszugehen ist, wird 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.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Regensburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im näheren Umfeld der Donau (in weniger als 150 m Entfernung). Es ist davon auszugehen, dass hier das Grundwasser mit dem Wasserspiegel der Donau korrespondiert. Bei Donauhochwasser ist zudem davon auszugehen, dass das Grundwasser bis zur Geländeoberkante ansteigen kann. Nutzungen können hier somit durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Es ist insbesondere bei Donauhochwasser mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Geothermie

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Bauvorsorge

Gebäude sind (auch abseits von oberirdischen Gewässern) vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet und bekannt. Daher wird empfohlen, völlig unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Gleiches gilt für alle Fenster- und Türöffnungen im Keller; hierfür können auch ausreichend überdachte, wasserdichte Lichtschächte und Kellerabgänge gewählt werden. Das Erdgeschoß eines Gebäudes soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 15 cm über vorhandenem

Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung zu beachten. Aber auch von einer Kellerentwässerung kann eine Gefahr ausgehen. Daher müssen, soweit nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen eingebaut werden.

Archäologische Befunde

Im Geltungsbereich liegt ein Bodendenkmal vor. Eine Freigabe des Landesamtes für Denkmalpflege ist bereits erfolgt.

Es wird auf die Vorschriften des Art. 7 DSchG hingewiesen.

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 das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Statik

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

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

Oberbodenschutz

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die Regelungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

Technische Anforderungen

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser, wie etwa von Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte usw.), sind mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zu legen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- und Hochwasser, wie etwa Wannenausbildung der Kellergeschosse, werden angeraten. Auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Plangebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Sondierungen werden deshalb empfohlen. Da diese Sondierungsarbeiten erst nach Abtrag der Oberbodenschicht durchgeführt werden können, sind die Erdarbeiten hierfür mit der nötigen Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen. Sollten dabei Kampfmittel zum Vorschein kommen, muss unverzüglich die örtliche Sicherheitsbehörde eingeschaltet werden.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände

einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Beeinträchtigungen 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
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Zugänglichkeit von Normblättern

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Gemeinde Barbing eingesehen werden.

Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Datengrundlage der Gemeinde Barbing (Vermessung, Erschließungsplanung) 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.

Abfallentsorgung

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- bis vier-Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstofffraktionen muss gem. § 14 ff Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AW5) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 17 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die derzeitige Stichstraße zur nordöstlichen **Parzelle (Nr. 17)** kann aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit durch Entsorgungsfahrzeuge nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter

(Restmüll- und Altpapiertonnen), Sperrmüll, Altreifen usw. müssen deshalb an einer geeigneten Stelle am Rand des Kreuzungsbereiches zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Auf den Oberbodenschutz um die Normen DIN 19731 und 18915 Kap. 7.4, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, wird hingewiesen. Zudem wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Böden im Plangebiet geogen erhöhte Stoffgehalte (vor allem Arsen) aufweisen (siehe auch „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ (LfU, 2014)). Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Der tatsächliche Stoffgehalt der Böden und deren Verwertbarkeit sollte deshalb vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es muss sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Stellungnahme Bayernwerk

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme Deutsche Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und

Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes 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:

Deutsche Telekom Technik GmbH, TNLSüd, PT112, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747

REWAG & Co KG Regensburg

Sparten Erdgas und Trinkwasser

Der aufgezeigte Bereich liegt hinsichtlich der Versorgung mit Erdgas und Trinkwasser außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG.

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen: Fr. Förster (0941 601-3408), Hr. Egersdorfer (0941 601-3472)

Sparte Strom

Der Planungsbereich liegt hinsichtlich der Versorgung mit elektrischer Energie außerhalb des Netzgebietes der Regensburg Netz GmbH.

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen: Hr. Pfeifer (0941 601-3405), Hr. Posl (0941 601-3403)

Sparte Nachrichtentechnik

Eine Versorgung des aufgezeigten Bereiches mit Lichtwellenleitern ist möglich.

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen: Hr. Ludwig (0941 601-3482), Hr. Zweckerl (0941 601-3419)

Wir bitten Sie, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.