



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Barbing-Süd“

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

22.08.2017



Projekt-Nr.: 504234

Verfasser:

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

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de  
ebb@ebb-gmbh.de

# INHALT

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- 2 Bauweise
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Grünordnung
  - 5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke
  - 5.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Mehrzweckstreifen
- 6 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz
  - 6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
  - 6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.1 Hauptgebäude
  - 2.2 Garagen
- 3 Auffüllungen
- 4 Einfriedungen
- 5 Entsorgung
  - 5.1 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen
  - 5.2 Niederschlagswasser der Grundstücke
  - 5.3 Schmutzwasser der Grundstücke
- 6 Schallschutz

## TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Hinweise zur Bauphase
- 3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge
- 4 Hinweise zum Niederschlagswasser
- 5 Altlasten / Kampfmittel
- 6 Meldung von Bodendenkmälern
- 7 Landwirtschaft
- 8 Energieversorgung / Nutzung regenerativer Energie
- 9 Abfallentsorgung
- 10 Wasserversorgung / Löschwasser
- 11 Hinweise der Autobahndirektion
- 12 Hinweise des Staatlichen Bauamts
- 13 Hinweise zur Bepflanzung
- 14 Hinweise des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- 15 Kinderspielplätze

## ANHANG

Maßnahmenplan Ausgleichsmaßnahme M 1:2.000

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Fläche für Gemeinbedarf

hier: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhaus (Ein- und Zweifamilienhaus)	max. 2 WE
Doppelhaus Parzellen 13, 14, 23, 31-33, 51, 52, 56	max. 1 WE (pro Doppelhaushälfte)
Mehrfamilienhaus (Parzellen 6, 12, 24-26, 60, 61)	max. 8 WE

### 2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Doppelhäuser sind ausschließlich auf den Parzellen 13, 14, 23, 31-33, 51, 52, und 56 zulässig.

Mehrfamilienhäuser sind ausschließlich auf den Parzellen 6, 12, 24-26, 60 und 61 zulässig.

### 3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Bei den Mehrfamilienhäuser (Parzellen 6, 12, 24-26, 60, 61) sind Tiefgaragen zulässig.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Terrassenüberdachungen sind über das Baufenster hinaus zulässig.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO bis zu einer Fläche von max. 6 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze zugelassen.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke

Je 200 m<sup>2</sup> Garten- /Freifläche ist mindestens 1 Laubbaum (Obstbaum, Zier-Laubbaum) als Hochstamm zu pflanzen (Pflanzliste s. Begründung). Nadelgehölze über 1 m Wuchshöhe sind in den straßenseitigen Vorgärten generell ausgeschlossen.

Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) Art. 47ff zu beachten.

Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude freizustellen.

### 5.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Mehrzweckstreifen

Entlang der Erschließungsstraße sind im Bereich der im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen und Versickerungsmulden einheimische standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

(Mindestgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm)

Bäume 2-3. Ordnung: Hochstamm mit Stammumfang 10-12 cm)

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. und 3. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn
Quercus petaea	Trauben-Eiche	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde	Cornus mas	Kornelkirsche
		Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
		Sorbus spec.	Mehlbeere (an Straßen geeignete Sorten)

## 6 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

### 6.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung<sup>1</sup>.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird eine Ausgleichsfläche von 17.009 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Ausgleich wird auf Flurnummer 1840, Gemarkung Geisling, Gemeinde Pfatter erbracht.

Tabellarische Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Maßnahmenplan im Anhang):

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 1840, Gemarkung Geisling, Gemeinde Pfatter
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Saum, extensiv gepflegte Wiese mit wechselfeuchten Mulden

<sup>1</sup> s. Begründung Kap. 3

Maßnahmen:	Anlage von Seigen und Tagwassermulden im Bereich bereits staunasser Flächen durch Abschieben von Oberboden auf mindestens 10% der Fläche; Verteilen des Oberbodens im restlichen Teil der Fläche zur Schaffung unterschiedlicher Standortbedingungen; Anlage und Entwicklung einer Dauerweide durch Ansaat einer geeigneten artenreichen Mischung; Anpflanzung von 2-reihigen Hecken mit einheimischen Sträuchern und Bäumen im Randbereich; Anpflanzung von 5-reihigen Hecken mit einheimischen Sträuchern und Bäumen im zentralen Bereich; Anpflanzung von Baumgruppen mit einheimischen Laubbäumen; Entwicklung einer Streuobstwiese mit einheimischen Obstbäumen (Hochstamm); Anlage von mind. 10 m breiten Pufferflächen zum nördlich und westlich angrenzenden Baggersee sowie zum südlich angrenzenden Lohgraben durch Ansaat einer artenreichen Mischung mit Kräuteranteil aus regionaler Herkunft.
Pflege und Nutzungsregelungen:	Nutzungsintensität: - max. 2 Großvieheinheiten pro ha (Rotvieh), - abschnittsweise Beweidung; Beweidung erst nach Ausbildung einer trittfesten Grasnarbe; Keine zusätzliche Düngung; Im Bereich der Pufferflächen ist keine Beweidung zulässig. Pflege der Pufferflächen durch Mahd in 1-2-jährigem Rhythmus mit Entfernung des Mahdgutes. Die Art der Beweidung muss sich am Ziel der Schaffung und Erhaltung einer artenreichen Vegetation auf der Weidefläche orientieren. Falls die Weidenutzung aufgegeben wird, muss auf der Fläche eine extensive Wiesennutzung (2-schürig, ohne Düngung) durchgeführt werden.
aufwertbare Fläche	54.378 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	54.378 m <sup>2</sup>
ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan	17.009 m <sup>2</sup>

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

## 6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Punkt 3 festgelegte fertiggestellte Geländeoberfläche festgesetzt.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

#### 2.1 Hauptgebäude

Stellung	Ausrichtung wesentlicher Gebäudelängsseiten parallel zur Erschließungsstraße oder um 90° gedreht
Dachdeckung	Dachsteine aus Ziegel oder Beton in ziegelroten oder dunkelgrauen Farbtönen
Dachform, -neigung	SD (Satteldach) E+D: 35° - 42° SD (Satteldach) E+1 / E+1+D: 20° - 30° SD (Satteldach) E+2: 15° - 20° PD (Pulldach) E+D / E+1 / E+1+D/ E+2: 5° - 15° WD (Walmdach) E+D: 15° - 25° WD (Walmdach) E+1 / E+1+D: 15° - 20° ZD (Zeltdach) E+D: 15° - 25° ZD (Zeltdach) E+1 / E+1+D: 15° - 20° Eine barrierefreie erdgeschossige Bauweise (Bungalowbebauung) ist zulässig.
Dachüberstand	Ortgang: max. 0,30 m Traufe: max. 0.40 m

Dachaufbauten	<p>(1) Dachgauben sind auf Wohngebäuden mit einem Abstand von mind. 2,50 m zur äußeren Dachkante zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 40 Grad</li><li>- als Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 30 Grad</li></ul> <p>Unter einer Dachneigung von 30 Grad sind Gauben nicht zulässig.</p> <p>(2) Die Dachneigung der Satteldach-Gaube ist der Neigung des Haupthauses anzugleichen.</p> <p>(3) Neben einem Zwerchgiebel sind nur Satteldachgauben zulässig.</p> <p>(4) Die Gesamtlänge aller Gauben und Giebel einer Dachfläche darf max. 40 % der trauflänge betragen. Der Abstand zwischen mehreren Gauben oder Giebel muss mindestens 1,25 m betragen.</p> <p>(5) Bei Doppelhäusern hat der später Bauende die Gaubenform den bereits vorhandenen Gauben anzupassen. Bei Doppelhaushälften bzw. Grenzbauten sind Gauben nur mit einem Mindestabstand von 1,25 m zum Nachbargebäude hin möglich.</p> <p>(6) Der First der Gaube darf den First des Hauses nicht übersteigen.</p>
Kniestock	<p>E+D: max. 1,50 m E+1+D: max. 1,00 m</p> <p>Der Kniestock wird gemessen an der Außenkante der Umfassungswand von OK Rohdecke bis UK Sparren.</p>
Wandhöhen	<p>E+D: max. 4,80 m E+1: max. 6,30 m E+1+D max. 7,30 m E+2: max. 9,00 m</p> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.</p>
Höhenlage	<p>Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (EFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes.</p> <p>Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und EFOK anzugeben.</p>

## 2.2 Garagen

Garagen sind nur an den hierfür vorgesehenen Stellen in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Grenzgaragen sind in Dachform und Dachneigung an die bereits an der Grenze errichtete oder genehmigte Garage anzupassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für Freistellungsverfahren. Baubewerber des zweiten Gebäudes sind auf bereits vorhandene Baugenehmigungen und Freistellungen hinzuweisen.

Wandhöhe	<p>3,00 m im Mittel</p> <p>Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenoberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.</p>
----------	---

Höhenlage	Die Höhenlage der fertigen Rohfußbodenoberkante (FOK) der Garagen darf max. 0,30 m über der anstehenden Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt liegen. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Straße und FOK Garage anzugeben.
-----------	--

### 3 Auffüllungen

Das Niveau der unbebauten Grundstücksfläche ist dem angrenzenden Straßenniveau anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Abgrabungen auf Grundstücksflächen sowie Böschungen und Stützmauern zu Straßen und bebaubaren Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Am Rand des Geltungsbereichs ist das ursprüngliche Gelände einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

### 4 Einfriedungen

Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,2 m.

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

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

### 5 Entsorgung

#### 5.1 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist den seitlich der Erschließungsstraßen verlaufenden begrünten Mulden zuzuführen und zu versickern.

#### 5.2 Niederschlagswasser der Grundstücke

Gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Barbing sind auf allen Parzellen zur Entlastung des Entwässerungssystems aufgrund der hohen Sickerfähigkeit des Untergrunds, Möglichkeiten zur Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswassers zu schaffen.

Zur Reduzierung der Versickerungsmenge ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig zu versickern oder auf den jeweiligen Grundstücken in Drosselzisternen zurückzuhalten und gedrosselt der Versickerung zuzuführen. Die Zisternen müssen mindestens auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt sein. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Die privaten Abwasseranlagen sind zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion entsprechend der Entwässerungssatzung durch einen fachkundigen Dritten regelmäßig zu überprüfen.

Für private PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten, Wendeanlagen und Hauszugänge sind wasserdurchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.



### 5.3 Schmutzwasser der Grundstücke

An den Übergabestellen der Bauparzellen oder an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Kanal ist bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem anzuschließenden Grundstück pro Anschluss ein Kontrollschacht zu errichten.

## 6 Schallschutz

Für den aktiven Schallschutz zur Reduzierung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Staatsstraße St 2660 werden folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Ertüchtigung des bestehenden Lärmschutzes an der St 2660 durch Bau eines Lärmschutzwalles oder einer Wall-Wandkombination mit einer Höhe von 5,0 m über Fahrbahnoberkante der St 2660;
- Passiver Schallschutz für die Randbebauung (Parzellen 34-38, 41, 47-50, 54, 55, 59-61): Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume im Norden liegen. Ist dies nicht möglich, so ist ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 7, Zeile 2, Spalte 4 von mind. 35 dB anzustreben. In den Räumen ist eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzungsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans erst zulässig ist, wenn die Ertüchtigung des Lärmschutzes abgeschlossen ist.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

## 2 Hinweise zur Bauphase

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVwV Baulärm) sowie die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) zu beachten sind.

Als Haupterschließung des Baugebiets für den Baustellenverkehr ist verkehrstechnisch ausschließlich die Mintrachinger Straße geeignet, da nur hier der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ohne Einschränkung möglich ist. Aus diesem Grund sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung wurde für den regulären Baustellenverkehr die Zufahrt über die Mintrachinger Straße von Süden über die Staatsstraße 2660 sichergestellt. Nachstehende Straßen werden während der Bauphase für den Schwerlastverkehr grundsätzlich gesperrt: Birkenweg, Buchenweg, Fichtenweg, Haidauer Weg sowie der nördliche Teil der Mintrachinger Straße.

Es wird empfohlen, die Bauunternehmen auf diese Einschränkungen hinzuweisen und dies als Auflage bei der Vergabe vertraglich zu vereinbaren.

## 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

Die geplanten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen sind auf ein Niederschlagsereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt. Zum Schutz gegen Starkniederschläge, die über dieses Regenerereignis hinausgehen, wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

## 4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird ausdrücklich empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2000 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.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

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

## 5 Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutzrecht weist darauf hin, dass sich im Plangebiet zahlreiche verüllte Bombenrichter befinden. Es sollte daher unbedingt eine Baugrunduntersuchung samt Untersuchung auf Kampfmittel erfolgen, da nicht genau bestimmt werden kann, wo die verüllten Trichter liegen.

## 6 Meldung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht auszuschließen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgendes hin:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine archäologische Sondierung etwa im Zuge der Erschließungsstraße durch eine entsprechende Fachfirma im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchzuführen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung ist eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Diese Ausgrabungen müssen nach den bayerischen den bayerischen Grabungsrichtlinien erfolgen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 7 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

## 8 Energieversorgung / Nutzung regenerativer Energie

Das Baugebiet wird mit Fernwärme durch die REWAG, Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co.KG erschlossen.

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen. Im Plangebiet ist nach dem Energie-Atlas Bayern die Nutzung einer Erdwärmesondenanlage voraussichtlich nicht möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

## 9 Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzelle 54 von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden kann. Aus diesem Grund müssen die Restmüll- und Papierbehälter am Tag der Abholung am nächstgelegenen Einmündungsbereich abgestellt werden.

## 10 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Erschließung und Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch die Erweiterung des bestehenden Wassernetzes möglich.

Die REWAG plant die Versorgungsleitung so zu dimensionieren, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist (96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Std.).

## 11 Hinweise der Autobahndirektion

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass das geplante Baugebiet im Einflussbereich der Autobahn liegt und deshalb eventuell mit Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs zu rechnen ist. Sind für dieses Gebiet Lärmschutzmaßnahmen veranlasst, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

## 12 Hinweise des Staatlichen Bauamts

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauwerber keine Ersatzansprüche für Schäden geltend machen können, die durch Lärm- und andere von den Staatsstraßen ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regensburg keine Kosten.

## 13 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

## 14 Hinweise des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

## 15 Kinderspielplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 7 Abs. 2 BayBO bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist, wenn nicht in unmittelbarer Nähe eine entsprechende Anlage vorhanden ist.

# ANHANG

Maßnahmenplan Ausgleichsmaßnahme M 1:2.000