

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Unterheising Mitte“

Festsetzungen und Hinweise (Teil B u. C)



Gemeinde Barbing

Erster Bürgermeister Johann Thiel

Kirchstraße 1

93092 Barbing

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: 05.11.2019

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Dorfgebiet MD 1 und 2

Festgesetzt wird ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Sondergebiet Reitanlage

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitanlage dient der Nutzung von Reitanlagen mit ergänzenden Einrichtungen.

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen die der Zweckbestimmung Reitanlage dienen wie:

- Reithallen
- Stallgebäude für Pferde
- Lagerhallen/Gebäude für Futter und die Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
- Reit- und Dressurplätze,
- Weideflächen,
- Turnier- und Springplätze
- Quarantänestelle,
- zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Sanitär- und Umkleieräume
- Sonstige Nebengebäude, die dem Nutzungszweck der Reitanlage zugeordnet sind,
- ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber / Betriebsleiter
- eine Speise- und Schankwirtschaft mit max. 70 Sitzplätzen
- Aufenthalts- und Sozialräume

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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 im **Sondergebiet** und im **Dorfgebiet 1 und 2** 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.

1.2.1 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschoßflächenzahl

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

Für die **MD** gilt:

Je Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für Nebengebäude wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für das **SO** werden keine Vorgaben bzgl. Vollgeschosse getroffen.

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

1.3.1 Bauweise

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

Im **MD** wird eine offene Bauweise und im **SO** eine abweichend offene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichend offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

Im **MD** sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung

Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO mit Ausnahme der abweichenden Regelung zu den Wandhöhen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. Ziff. 1.7.3 der Festsetzungen.

1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das **MD 1** gilt:

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² zulässig. Die Festsetzung der Höhenlage und der zulässigen Wandhöhe erfolgt gem. Ziff. 1.7.2 und 1.7.3.

Für **MD 1 und 2** und **SO** gilt:

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

1.4 Anzahl Wohnungen im MD 1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

1.5 Geländegestaltung

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 0,75 m, bezogen auf das natürliche Gelände außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

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

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

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

1.6.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit den besonderen Zweckbestimmungen privater Anliegerweg festgesetzt.

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

1.6.3 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen im MD 1

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

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachausbildung und -gestaltung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

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

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

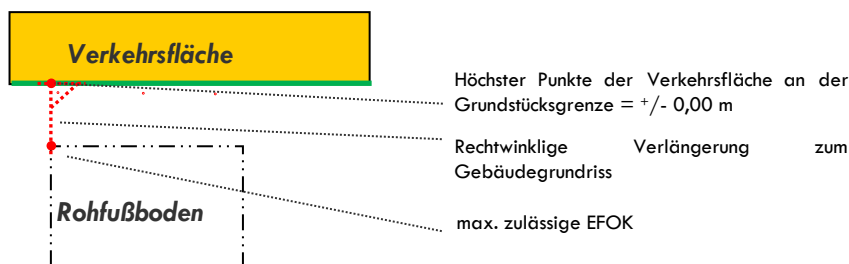
1.7.1 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das **MD 1** gilt:

Die maximal zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOKmax) beträgt für die Parzellen maximal 0,50 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).



Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

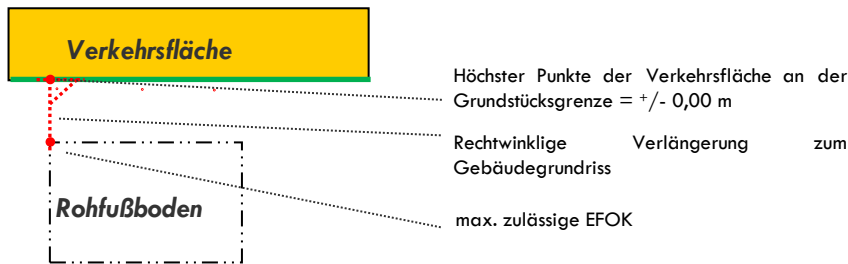
1.7.2 Höhenlage der Garagen/Carport (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das **MD1** gilt:

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

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

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).



Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.7.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das **MD 1 und 2** gilt:

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 Erdgeschossrohfußbodendeckenoberkante (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 zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

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

Wandhöhe (WH)

zulässig:

- Walmdach, Satteldach mit einer Dachneigung 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 und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut von 9 m festgesetzt.

zulässig:

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

Es ist eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 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 von 9 m festgesetzt.

Für das **SO** gilt:

Es wird eine Firsthöhe von maximal 11 m festgesetzt.

Es wird eine zulässige Dachneigung von maximal 42° für Sattel- und Walmdächer festgesetzt.

Es wird eine zulässige Dachneigung von maximal 24° für Pultdächer festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind 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 Garagen, Carports und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern beträgt 4,5 m.

Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

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.

Bei der Ausbildung eines Flachdaches wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (FOK) und Oberkante Attika. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Die Wandhöhe wird (abweichend von der bayerischen Bauordnung) gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Rohfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei der Firsthöhe bis zum obersten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Attika.

1.7.4 Dächer

Für das **MD 1 und 2** gilt:

Zulässig sind die nachfolgenden Dachformen: Satteldächer und Walmdächer

Für das **SO** gilt:

Zulässig sind die nachfolgenden Dachformen: Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur Dachsteine und Dachpfannen aus Ziegel oder Betonstein oder matte Blechdeckungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung auf die Nachbargrundstücke sowie auf die Verkehrsflächen ist zu vermeiden.

1.7.5 Doppelhäuser im MD 1 und 2

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

1.7.6 Anbauten / Querbauten im MD 1 und 2

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 Hauslänge aufweist.

Die Anbauten dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen.

1.7.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.7.8 Einfriedungen, Stützmauern

Für das **MD 1** gilt:

Zulässig sind Einfriedungen – mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Als Einfriedungen sind Zäune oder Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig; der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen. Sockel sind nicht zulässig. Eine Einzäunung der privaten Grundstücke kann auch entfallen.

Für **MD 2 und SO** werden keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 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.

1.8.2 Öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen

Auf allen **straßenbegleitenden Grünflächen** sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserrückhalt und zur Oberflächenwasserverdunstung und -versickerung ober- und unterirdisch zulässig. Eine Zufahrt über die straßenbegleitende Grünfläche in einer Breite von max. 6 m ist je Bauparzelle zulässig.

Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

1.8.3 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Die Bereiche der öffentlichen Grünfläche, die nicht als Spielbereich genutzt werden, sind als extensive Mähwiese auszubilden.

Die Flächen sind mit einer landschaftsgerechten, autochthonen Landschaftsrasenmischung anzusäen.

Folgende Pflege ist für die öffentliche Grünfläche festgesetzt:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes

- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni

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

Das Nadelgehölz Eibe (*Taxus baccata*) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Für das **MD** gilt:

In den Bauparzellen sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Parzelle 30 % der Gesamtfläche.

Entlang der westlichen und östlichen Außengrenze des Dorfgebietes 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.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

Für das **SO** gilt:

Pro 750 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 oder alternativ je 5 Sträucher der Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

1.8.5 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
<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.

1.8.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen 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. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

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).

1.8.7 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 9 Abs.1a (3) BauGB die notwendigen Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 171/24 und 496, beide Gemarkung Barbing verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen in einer Flächengröße von **4.048 m²** werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Regensburg, dinglich zu sichern.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSGLEICHSFLÄCHE A1

Entwicklungsziel:

Anlage einer extensiven Mähwiese, eine Blühstreifens und einer Baum- und Strauchhecke mit Krautsaum

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

Pflanzung einer 4 - reihigen Baum- und Strauchhecke entlang der gesamten Länge der westlichen Grenze

Anteil Bäume: 15 %, Anteil Sträucher 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m.

Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Abschieben des Oberboden im Bereich der Neuansaat

Neuansaat eines mind. 10 m breiten Blühstreifens mit einer geeigneten Saatgutmischung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche

Neuansaat der Wiesenflächen mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Anwachspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren
- 1 - 2-malige Pflegemahd der Wiesenfläche im Jahr, Schnittzeitpunkte zwischen dem 15.06. und 15.09.
- Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
- 0,5 - 1-maliges striegeln oder eggen des Blühstreifens im Jahr; im Frühjahr in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSGLEICHSFLÄCHE A2

Entwicklungsziel:

Anlage einer extensiven Mähwiese

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen:

Neuansaat der Wiesenflächen mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Festgesetzte Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd der Wiesenfläche im Jahr, Schnittzeitpunkte zwischen dem 15.06. und 15.09.
- Alternativ ist eine Beweidung zulässig.



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 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.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

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.

Die Gebäude inklusive Keller sollten bis 30 cm über GOK dicht ausgeführt werden. Dies gilt auch für eventuelle Öffnungen.

Eine dementsprechende dichte Ausführung dient auch sowohl als Schutz vor einer Gebäudevernässung durch hohe Grundwasserstände, als auch als Schutz gegen Starkniederschlagsereignisse und eventuell wild abfließendes Wasser.

Niederschlagswasser

Es wird auf die geringe Versickerungsleistung des Bodens im Planungsgebiet hingewiesen.

Die Möglichkeit einer - zumindest teilweisen – Nutzung von Niederschlagswasser sollte im Einzelfall geprüft werden. Für die örtliche Niederschlagswasserentsorgung des Dorfgebiets ist rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Regensburg zu beantragen. Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Regensburg 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.

Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der § 62 WHG i.V. mit der Anlagenverordnung (AwSV) zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

Grundwasser und Schichtenwasser

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.

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.

Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Allerdings kann bei hohen Grundwasserständen auch eine Gefahr der Vernässung durch Grundwasser bestehen. Es wird ein entsprechender Gebäudeschutz empfohlen.

Wassersensibler Bereich

Der Planungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 Dorfgebiet 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.

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.

Stellplätze für Besucher des Reiterhofes

Vorgaben zur Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO finden sich in § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i. V. m. der Anlage zur GaStellV, soweit keine örtliche Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr.4 BayBO einen von diesen Werten abweichenden Stellplatzschlüssel festlegt.

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.

Technische Anforderungen

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

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Baugebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

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 sofort die örtliche Sicherheitsbehörde eingeschaltet werden.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung 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. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

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

Stellungnahme der REWAG

Sparten Erdgas und Trinkwasser

Die Erschließung mit Erdgas ist durch Erweiterung des Bestandes möglich. Die Realisierung der Erdgaserschließung hängt jedoch vom Ergebnis einer vorgegebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung ab. Um diese Wirtschaftlichkeitsprüfung entsprechend durchführen zu können, sind der REWAG im Vorfeld folgende Informationen zu übermitteln:

- Lage der Gebäude (maßstäblicher Lageplan, Bebauungsplan, etc.)
- Art und Größenabschätzung der geplanten Gebäude (2.8. EFH, REH, E+1, etc. incl. Geschätzte Wohnfläche oder Volumen)
- Sollten bereits Grundstücke veräußert worden sein, sollten die Kontaktdaten des Käufers übermittelt werden; somit ist es möglich, eine direkte Abfrage nach Gasinteresse zu veranlassen.

Eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung der Erschließungsmaßnahme ist für die REWAG KG eine gesetzliche Voraussetzung für die Freigabe dieser Baumaßnahme.

Die Trinkwasserversorgung in diesem Bereich, unterliegt dem Wassezweckverband Süd.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen : Hr. Egersdörter (0941 601-3472)

• Sparte Strom

Der aufgezeigte Planungsbereich kann durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Vor Beginn der Maßnahme sind Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Versorgungsleitungen umverlegt werden müssen, so ist dies frühzeitig anzuzeigen.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Hr. Pfeifer (0941 601-3405)

• Sparte Telekommunikation

Da es zu keiner Mitverlegung bei andere Sparten kommt werden nur die Hausanschlüsse mittels Microrohre DN 10 erstellt

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Hr. Ludwig (0941 601-3482)

Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist.

Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in dem bezeichneten Gebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH -Technik vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVI und der Aufbau der GF-NVI erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt, Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (2,8, Cat 7) genutzt werden.

Bitte geben Sie diese Information an die zukünftigen Eigentümer weiter.

Mehr hierzu finden Sie unter www.telekom.de/bauherren. Nach dem Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Weitere Informationen finden Sie unter www.telekom.de/glasfaser,

Details zum geplanten Ausbaugbiet entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

Bitte stellen Sie dem oben genannten Ansprechpartner der Telekom die finalen Adress-Daten des Neubaugebietes B-Plan "OT Unterheising Mitte" Unterheising, Barbing zeitnah per Mail zur Verfügung, Bitte beachten Sie, dass die Eigentümer die Hausanschlüsse gesondert bei der Telekom beauftragen müssen. Der Anschluss erfolgt zu dem jeweils gültigen Entgelt und sollte möglichst frühzeitig beauftragt werden.

Weitere Informationen finden Sie unter www.telekom.de/bauherren.