

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
des Marktes Regenstauf**

Baugebiet „Grasiger Weg V“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Regenstauf folgende

SATZUNG

Fassung vom 11.02.2020

Inhalt

§ 1	Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2	Geltungsbereich	3
§ 3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	3
§ 4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO	3
§ 5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 8	FOK EG / Gebäudehöhen / Höhenlage der Baugrundstücke.....	5
§ 9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB.....	5
§ 10	Werbeanlagen.....	6
§ 11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO..	6
§ 12	Einfriedungen.....	7
§ 13	Grünordnung	8
§ 14	Ausgleichsflächen	10
§ 16	Versiegelung	11
§ 17	Entwässerung	11
§ 18	Schallschutz	12
§ 19	Inkrafttreten	13

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 10.07.2018 in der Fassung vom 11.02.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 10.07.2018 in der Fassung vom 11.02.2020 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. (siehe zugehörige Planzeichnung) Die Ausnahmen nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig und werden ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Baugebiet sind pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Doppelhäuser sind nur im Quartier D zugelassen. Anstatt der Doppelhäuser sind jedoch auch Einzelhäuser möglich. Hierfür können zwei Parzellen zusammengelegt werden.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise für alle Quartiere festgesetzt. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Wird ein Hauptgebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelhaushälfte errichtet, so hat sich der Nachbauende in der Wahl des Hauptgebäudes und in Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Eindeckung anzupassen.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Garagen sind nur auf dem hierfür im Plan ausdrücklich festgesetzten Baufenster zulässig. Sämtliche Stellplätze dürfen auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Verfahrensfreie Gebäude bis zu 75 m³ dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden, straßenseitig nur innerhalb der Baugrenze.

Je Wohneinheit werden 2,0 Stellplätze festgesetzt, ansonsten gelten die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen können unter Einhaltung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in vollem Umfang bebaut werden. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen gewährleistet sein.

§ 8 RFOK EG / Gebäudehöhen / Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird mit max. 0.30 m über der zugehörigen mittleren Verkehrsflächenoberkante im Zufahrtbereich (mittig gemessen) festgelegt.
- (2) Für die Planstraßen im Baugebiet wird jeweils die **maximale Höhe der Oberkanten der Verkehrsflächen** im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung festgelegt. Sobald diese vorliegt, bzw. die Erschließung realisiert wurde, sind die entsprechenden Oberkanten der Verkehrsflächen im Zuge der Hochbauplanung als Bezugshöhe zu berücksichtigen.
- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 60 cm zulässig, jedoch maximal bis zur RFOK EG.
- (4) Die maximale Wandhöhe des Hauptgebäudes bemisst sich ab RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.
- (5) Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen und Garagen bemisst sich ab dem natürlichen Gelände nach BayBO (Bayerischer Bauordnung).
- (6) Die maximale Wandhöhe sowie der natürliche bzw. geplante Geländeverlauf an den Gebäudekanten und den Grundstücksgrenzen sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.
- (7) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 0,60 m zulässig.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig. Die bestehende 20 kV Freileitung wird im Zuge der Erschließung erdverlegt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen sind die einschlägig geltenden Richtlinien zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.
Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer

Im Quartier A sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-43° zulässig.

Im Quartier B und D sind Satteldächer von 38°-43° bei einer Wandhöhe von 4,50 m und Satteldächer von 15°-25° bei einer Wandhöhe von 6,50 m, Zeltdächer, Walmdächer von 15°-25° zulässig.

Im Quartier C sind Satteldächer von 15°-25° und Flachdächer zulässig.

(2) Zahl der zulässigen Geschosse

Im Quartier A, B und D sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

Im Quartier C sind Gebäude mit einem oder mit zwei Vollgeschossen möglich.

(3) Dachüberstände

Dachüberstände sind an der Traufe bis maximal 0,5 m und am Ortgang bis maximal 0,3 m zulässig.

Trauf- und Ortgangverblendungen sind unzulässig.

(4) Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind nur als kleinteilige rote oder anthrazite Dacheindeckungen zugelassen, ausgenommen davon sind Flachdächer. Begrünte Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

(5) Dachgauben

Dachgauben dürfen auf Dächern beim Bautyp Schnitt A, B und F (siehe Planzeichnung) errichtet werden. Zulässig sind Einzeldachgauben mit einer max. Vorderansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge je Seite. Der Abstand der Dachgauben zu den Dachrändern hat mind. 1,50 m zu betragen; der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,20 m. Die Kombination von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf jeweils einer Dachfläche ist nicht zulässig.

(6) Giebelbreiten

Die Giebelbreite darf max. 13 m betragen.

(7) Anbauten

Anbauten dürfen in einer max. Länge von 40% der Gesamtlänge einer Gebäudeseite errichtet werden.

(8) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind nur Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig.

Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

Betroffen davon sind die Parzellen 22, 25, 30, 31, 38 und 41.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.
- (2) Entlang der Westgrenze und der Nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist gem. Planzeichnung auf einer Breite von 2,5 m eine einreihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zu pflanzen. Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze: mind. 1,5 m; Pflanzabstand in der Reihe: 1,25 m
- (3) Auf den privaten Grünflächen wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße folgende Mindestpflanzung von Bäumen 2. oder 3. Ordnung festgesetzt (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Artenliste oder ein Obstbaum (Mindestgröße: Hochstamm 10-12):
 - bei Grundstücken bis zu einer Grundstücksfläche < 600 m²: 1 Baum
 - bei Grundstücken 600 m² und größer: 2 BäumeVon diesen festgesetzten Bäumen sollte nach Möglichkeit mindestens ein Baum auf der straßenseitigen Grundstückshälfte gepflanzt werden.
- (4) Für die festgesetzten Straßenbäume mit vorgegebenem Standort im öffentlichen Grün sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden.
(Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)
http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/
- (5) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 10 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m betragen und die Baumscheibe mind. 10 m². Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 10 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösungen herzustellen.
- (6) Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen und die festgesetzten Baumpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Bäume 1. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)		Bäume 2. Ordnung (Verwendung von Sorten zulässig)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Populus tremula	Zitter-Pappel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstbäume	Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde		
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme		
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
		Bäume 3. Ordnung	
		Malus sylvestris	Wild-Apfel
		Pyrus communis	Holz-Birne
		Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche etc.

0

Sträucher			
Berberis vulgaris	Gewöhl. Berberitze	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Hedera helix	Efeu	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhl. Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Syringa vulgaris	Flieder
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(7) Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze auf öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten:

Gehölze:	Mindest-Pflanzqualitäten
Straßenbäume 1. oder 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm ▪ ggf. Straßenraumprofil, falls erforderlich
Bäume 2. und 3. Ordnung (Standort frei wählbar)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm ▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Obstbäume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, Stammumfang mind. 10 –12 cm ▪ (Halbstamm nicht zulässig!)
Sträucher	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

(8) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

(9) Ausführung und Pflege

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

§ 14 Ausgleichsflächen

(1) Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 15.734 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.

(2) Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans auf der Flurnummer 484 Gem. Schönleiten nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der „Ausgleichsplan Grasiger Weg V – Ausgleich extern“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort beschriebenen Maßnahmen zugewiesen.

(3) Die Ausgleichsfläche ist entsprechend des Ausgleichsplans umzusetzen und bis zur Erreichung des Entwicklungsziels extensives Grünland zu pflegen (20 Jahre).

(4) Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss nach Fertigstellung der Erschließung hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst.

§ 16 Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren.

§ 17 Entwässerung

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation hergestellt.

In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal abgegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und mit gedrosseltem Abfluss von 0,75 l/s in die Regenkanalisation abzugeben. Das Rückhaltevolumen der Retentionsanlage muss mindestens 4 m³ je Bauparzelle betragen. Bei Überschreitung einer Versiegelungsfläche von 200 m² muss das Rückhaltevolumen um mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche vergrößert werden. Ein Notüberlauf ist von der Retentionsanlage an den Regenwasserkanal vorzusehen.

Am Ende des Regenwasserkanals wird ein Sickerbecken errichtet.

§ 18 Schallschutz

- (1) Die Fassadenseiten Süd und West im Planbereich 2 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile der erf. $R'w_{ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'w_{ges}$
II	30 dB

- (2) Die Fassadenseiten Süd und West im Planbereich 3 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'w_{ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'w_{ges}$
III	35 dB

- (3) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (4) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (6) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (7) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

§ 19 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Regenstauf,

Markt Regenstauf

Siegfried Böhringer

1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses vor Wassereintritten und Starkregenereignissen werden empfohlen.
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
Es wird empfohlen, das Kellergeschoss als weiße Wanne auszuführen, also dicht und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse.
2. 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 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.
3. Durch das Baugrund – Institut Winkelvoß GmbH wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Sickerfähigkeit des Baugrundes untersucht. (Bericht vom 07.03.2018) Im Großteil des Baugebietes herrschen ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung.
Vom Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH wird empfohlen eine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser nicht durchzuführen.
Wasser wurde im Zuge der Baugrunderkundung in unterschiedlichen Tiefen erbohrt (unausgepegelt zwischen -1,80 m und -4,80m). Mit Grund- bzw. Schichtenwasser ist demzufolge zu rechnen.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf die entsprechenden Festsetzungen und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

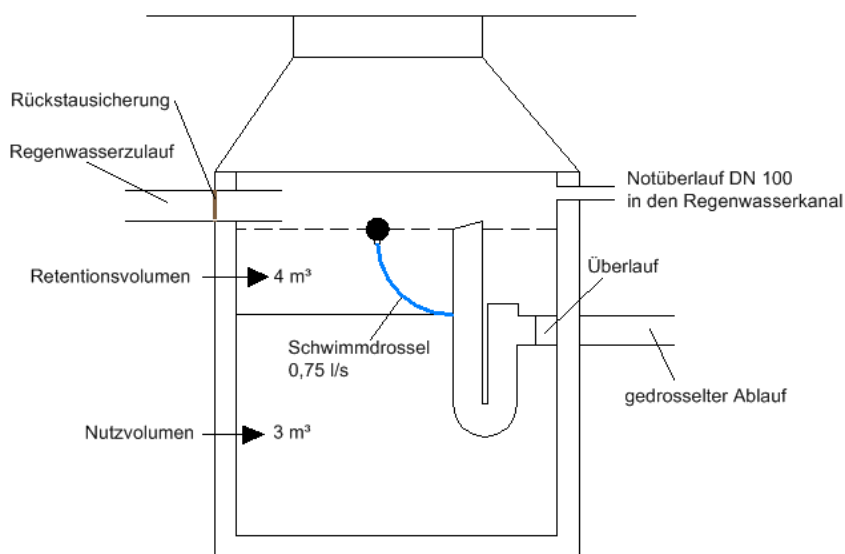


Abbildung 1 Schemaskizze Retentionsanlage

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) und auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) wird hingewiesen.

5. 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. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt, es darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden.

7. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Wohngebiets zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.
Bei Oberbodenarbeiten sollen die einschlägig geltenden Richtlinien beachtet werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

8. Garagenzufahrten sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.

9. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anlageverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV).
10. **Abfallentsorgung**
An den Enden der Stichstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Die Anwohner der Parzellen an Stichstraßen müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll – und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Entleerung bzw. Abholung bereitstellen.
11. Die oberirdischen Garagen sollten nach Möglichkeit mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
12. **Denkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen. Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.
13. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
14. Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden

und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

15. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Kabeln einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.
Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
16. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.
17. Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung
Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
18. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn
 - Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.
- 19. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Staatsstraße 2397 (ehemalige Bundesstraße B 15) und der Bahnlinie Regensburg-Schwandorf ausgesetzt. In der Nacht werden der Orientierungswert nach DIN 18005 und teilweise der Immissionsrichtwert nach 16. BImSchV großflächig überschritten. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.
- 20. Durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Regensburg-Oberhub kann es zu wahrnehmbaren Geräuschimmissionen kommen.
- 21. Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger aufgrund der Lärmimmissionen der Staatsstraße 2397 (ehemalige Bundesstraße B 15) können nicht geltend gemacht werden.
- 22. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben sich unvermeidbare Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle und Festmist sowie weitere landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Staub, Lärm). Diese sind bei einer Bewirtschaftung der Felder nach guter landwirtschaftlicher Praxis von den Bewohnern des Baugebietes zu dulden.
- 23. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.