

MARKT

REGENSTAUF

LANDKREIS

REGENSBURG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

AN DER HOFMARKSTRASSE

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

UND

AN DER HOHENWARTHER

STRASSE

ÄNDERUNG

IN STEINSBERG

MARKT **REGENSTAUF**
LANDKREIS **REGENSBURG**
REG.BEZIRK **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET AN DER HOFMARKSTRASSE
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
UND
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET AN DER HOHENWARTHER STRASSE
ÄNDERUNG
IN STEINBERG**

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung mit
 - A Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen
 - B Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise und Zeichen der digitalen Flurkarte (Grundkarte)
 - C Textliche Festsetzungen
 - D Textliche Hinweise
 - Bebauungsplan M 1 : 1.000
 - mit Übersichtsplan M 1: 5.000
2. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung mit integrierter Grünordnung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
3. Verfahrensvermerke
4. Anlagen
 - Systemskizze „Retentionsanlage“ (Funktionsweise) von der EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg
 - Baugrunduntersuchung und Bodengutachten des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Lauerer, Laaber (Bericht vom 25.02.2011 Nr. 13/380)

Aufgestellt:
Regensburg, den 09. Oktober 2018

Geändert:
Regensburg, den 18. Juni 2019

Planbearbeitung:
Ulrich Freimüller
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Bischof - Hartwich - Str. 5
93057 Regensburg
Tel.: 0941/66884
Email: architektfreimueller@hotmail.de

Ausgefertigt: 25. Juni 2019
Bekannt gemacht: 31. Juli 2019

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET „AN DER HOFMARKSTRASSE“ ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG UND FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET „AN DER HOHENWARTHER STRASSE“ ÄNDERUNG

Fassung: 18. Juni 2019 / **Bekannt gemacht:** 31. Juli 2019

Seite 2

MARKT **REGENSTAUF**
LANDKREIS **REGENSBURG**
REG.BEZIRK **OBERPFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET AN DER HOFMARKSTRASSE
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
UND
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET AN DER HOHENWARTHER STRASSE
ÄNDERUNG
IN STEINSBERG**

Die Marktgemeinde Regenstauf erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 4c, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

S A T Z U N G

3. BAUWEISE UND BAUGRENZE (ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise
(§ 22 BauNVO)

O

Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Parzellen 1-3, 10-12 und 19-26:
nur Einzelhäuser zulässig



Parzellen 6/7, 8/9, 13/14, 15/16 und 17/18:
Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

MFH

Parzellen 4 und 5:
Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenfläche als gemischt genutzte Verkehrsfläche
mit Fahrbahn, (FB), Gehweg (GW) und Grünstreifen
(GR)
(mit Maßzahlen in m)



Fahrbahn (FB)



Straßenbegleitender Grünstreifen (GR)
mit Grundstückszufahrten und Parkbuchten
(nicht standortgebunden)



Gehweg

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Fläche für Regenrückhaltebecken
(unterirdisch)

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

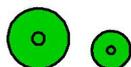


Kinderspielplatz

7. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(GRÜNORDNUNG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grünordnung in öffentlichen Grünflächen

Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünbereiche mit



- heimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung
(nicht standortgebunden)

Bepflanzung des Kinderspielplatzes mit

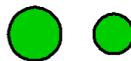


- heimischen Laubbäumen 1. Ordnung



- heimischen Sträuchern als Hecke
(schematische Darstellung)

Grünordnung in privaten Grundstücksflächen



Anzupflanzende heimische Laubbäume oder Obstbäume als Hausbäume entlang der Straßenflächen
(nicht standortgebunden)

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Dachformen für Hauptgebäude (Wohngebäude)

SD WD* ZD*
vPD

Satteldach (SD) Walmdach (WD)* Zeltdach (ZD)*
versetztes Pultdach (vPD)

*) nicht zulässig bei Doppelhausbebauung

Zulässige Dachneigungen

30°- 46°

Satteldach (SD) (E+D)

15°- 30°

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD),
versetztes Pultdach (vPD) (E+1, E)



Firstrichtung bei Wohngebäuden mit Satteldach, Walmdach und versetztem Pultdach (Zeltdach: quadratischer Baukörper)
Bei Einzelhausbebauung in den Doppelhausparzellen 6/7, 8/9, 13/14, 15/16 und 17/18 kann das Gebäude mit Firstrichtung um 90° gedreht werden.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten



Garage oder Carport
(dargestellt: Satteldach)



Gemeinschaftsgarage oder -carport (Parzelle 4)
mit Anzahl der Stellplätze (**St**)
(dargestellt: Satteldach)



Carport (Parzellen 6-9)
(dargestellt: Flachdach)



Gemeinschaftscarport (Parzellen 5)
mit Anzahl der Stellplätze (**St**)
(dargestellt: Flachdach)



Private Stellplätze



Verbindliche Grundstückszufahrt



Fläche für Garagen, Carport- und Stellplatzzufahrt



Sonstige private Grundstücksfläche
(außerhalb der überbaubaren Fläche)



Parzellennummern

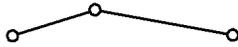


Landwirtschaftliche Fläche

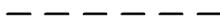


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Bebauungsplan- Änderung und Erweiterung
mit integrierter Grünordnung

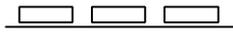
B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE UND ZEICHEN DER DIGITALEN FLURKARTE (GRUNDKARTE)



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Abgrenzung der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „An der Hofmarkstraße“ und „An der Hohenwarther Straße“ (soweit nicht deckungsgleich mit aktuellem Geltungsbereich)



Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

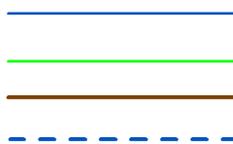


Vorgeschlagene Stellung und Größe der Gebäude im Baugrundstück mit vorgeschlagenem Satteldach und Zwischenbau (z.B. Parzelle 21)



Vorhandene Trafostation

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen



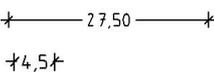
- Wasserleitung (WL)
- 20-KV Erdkabel (20-KV EK) (Bayernwerk AG)
- Schmutzwasserkanal
- Niederschlagswasserkanal



Höhenlinien (in m ü. NN)

323, 323/1

Flurstücksnummern



Maßzahlen in m

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

Nutzungsschablone

- 1 = Art der baulichen Nutzung
WA = Allgemeines Wohngebiet
- 2 = -----
- 3 = Grundflächenzahl
GRZ = 0,4
- 4 = Geschossflächenzahl (als Höchstgrenze)
GFZ = 0,8
- 5 = Bauweise
o = offene Bauweise
- 6 = Bauweise
E = Einzelhäuser
DE = Doppelhäuser und Einzelhäuser
MFH = Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser
- 7 = Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
- 8 = Regelbautypen (als Höchstgrenze)
E = Erdgeschoss,
1 = Obergeschoss, **D** = Dachgeschoss
(jeweils als Vollgeschoss)
- 9 = Dachformen (Hauptgebäude (Wohngebäude))
SD = Satteldach, **WD** = Walmdach*,
ZD = Zeltdach*, **vPD** = versetztes Pultdach
*) nicht zulässig bei Doppelhausbebauung
- 10= zulässige Dachneigungen

E+1	Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Vollgeschosse (= 2 Vollgeschosse)
E	Erdgeschoss als Vollgeschoss

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Nach der Eintragung im Plan wird offene Bauweise (**o**) festgesetzt.

3.2 Zulässig sind

- auf den Parzellen 1-3, 10-12 und 19-26 nur Einzelhäuser (**E**),
- auf den Parzellen 6/7, 8/9, 13/14, 15/16 und 17/18 entsprechend der Plandarstellung Doppelhäuser und alternativ auf den jeweiligen zusammenhängenden Doppelhausparzellen auch ein Einzelhaus (**DE**) mit max. zwei Wohneinheiten (Wohnungen) pro Einzelhaus und max. einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte
- auf den Parzellen 4 und 5 Mehrfamilienhäuser (**MFH**) als Einzelhäuser mit max. vier Wohneinheiten (WE) pro Gebäude.

4. MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 4.1 Da der bestehende Niederschlagswasserkanal nur noch eine hydraulisch begrenzte Aufnahmekapazität besitzt, ist zur Verbesserung der Niederschlagswassersituation jeder Bauherr verpflichtet, auf seinem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und mit gedrosselem Abfluss von 0,75 l/s in die Niederschlagswasserkanalisation abzugeben.
- 4.2 Das Rückhaltevolumen 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.
- 4.3 Ein Notüberlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist vorzusehen. Das exakte Stauraumvolumen ist durch Einzelberechnung der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen zu ermitteln.

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5.1 Eine öffentliche Grünfläche ist gemäß Darstellung im Plan als Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

6. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(GRÜNORDNUNG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 **Grünordnung in öffentlichen Grünbereichen**

Die im Plan festgesetzten Grünbereiche im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Darstellung im Plan unter Verwendung heimischer Laubbäume 1. und 2. Ordnung zu bepflanzen.

Die im Plan festgesetzte Fläche für einen Kinderspielplatz ist gemäß Darstellung im Plan unter Verwendung heimischer Laubbäume 1. Ordnung und heimischen Sträucher als Heckenbepflanzung anzulegen.

Die öffentlichen Grünbereiche (Straßenbegleitgrün und Kinderspielplatz) sind als Extensiv- Grünland/Wiese anzulegen.

6.2 **Grünordnung in privaten Grundstücksflächen**

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäumen sowie unter Verwendung heimischer Sträucher anzulegen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen. Pflanzstandorte hierfür sind im Plan dargestellt.

6.3 **Pflanzliste**

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
	Heimische Obstbäume jeder Art

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Beere	Sorbus aucuparia
	Heimische Obstbäume jeder Art

Straucharten:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Haselnuss	Corylus avellan
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Bruchweide	Salix fragilis
Mandelweide	Salix triandra
Öhrchenweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea mas
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bodendeckende Sträucher und Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Heckenrose	Rosa canina
Brombeere	Robuis fruticosus agg.
Himbeere	Robus idaeus
Kratzbeere	Robus caesius

6.4 Parkbuchten in den straßenbegleitenden Grünstreifen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.

6.5 Die befestigten Flächen in den privaten Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garagen- oder Carportzufahrten sowie sonstige notwendige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, wassergebundene Decke, Granit- oder Beton(rasen)pflaster) zu versehen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 2 BayBO)

7.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

Hauptgebäude (Wohngebäude)

Baukörper Vorgeschrieben sind rechteckige Gebäudeformen.
Die Traufseite muss dabei die längere Gebäudeseite bilden.
Gebäude mit Zeltdach sind quadratisch auszubilden.
Die Giebelbreite bzw. Gebäudebreite darf 13 m nicht überschreiten.

Dachformen und Dachneigung:	Satteldach (SD) (E+D)	30° - 46°
	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), versetztes Pultdach (vPD) (E+1, E)	15° - 30°

Bei Doppelhausbebauung sind Zeltdächer und Walmdächer nicht zulässig.

Dacheindeckung: Kleinteilige Dachelemente in den Farben rot, braun oder anthrazit;
bei Dächern $\leq 20^\circ$ ist auch Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech) zulässig.
Um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden, sind Dacheindeckungsmaterialien aus Metall mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Dachaufbauten: Dachaufbauten (Einzelgauben und Zwerchgiebel) sind bei Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 46° bis max. zwei Drittel der Dachlänge zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bündig in den Dachflächen bzw. aufliegend auf der Dachfläche zulässig.

Kniestock: Die Kniestockhöhe darf, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren folgende Werte nicht übersteigen:

- SD (E+D) 2,0 m
(ab einer Kniestockhöhe von 2,0 m: E+1)
- SD, WD, ZD, vPD
(E+1, E) 0,30 m

Wandhöhe: Die Wandhöhe darf bergseits, in der Mitte des Gebäudes an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) gemessen, von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, folgende Werte nicht überschreiten:

- SD (E+D) 6,50 m
- SD, WD, ZD, vPD (E+1) 7,50 m
- SD, WD, ZD, vPD (E) 4,50 m

Bei der Errichtung von Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende mit seiner Doppelhaushälfte in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung und Eindeckung an das bereits an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Durch den natürlichen Geländeverlauf bedingte, höhenversetzte Doppelhaushälften sind zulässig.

Nebengebäude (z.B. Garagen oder Carports)

Dachformen und Analog Wohngebäude
Dachneigung: Zusätzlich generell zulässig: Satteldach 15° - 30°
Pulldach 5° - 30°
Flachdach

Bei aneinanderggebauten Nebengebäuden (Garagen oder Carports) sind versetzte Pulldächer, Zeltdächer und Walmdächer nicht zulässig.

Dacheindeckung: Analog Wohngebäude
Bei Pulldach sind auch Glaseindeckung und extensiv begrünte Dächer zulässig.
Bei Flachdach sind Foliendach, Dächer mit Kiesschüttung, Blecheindeckung, Glaseindeckung oder extensiv begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen: Analog Wohngebäude
Bei Flachdach sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

Wandhöhe: bei Grenzbebauung max. 3,0 m im Mittel;
bei Grenzgaragen bzw. Grenzcarports, die talseits der Erschließungsstraße liegen, max. 3,50 m im Mittel.
(gemessen ab natürlichem Gelände)

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen oder Carports) an gemeinsamer Grundstücksgrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung und Eindeckung an das bereits an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

Durch den natürlichen Geländeverlauf bedingte, höhenversetzte Grenznebengebäude sind zulässig.

Verfahrensfreie Nebengebäude (z.B. verfahrensfreie Gartengerätehäuschen) bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die weiteren einschlägigen Vorgaben der BayBO eingehalten werden.

Bei Dacheindeckungsmaterialien aus Metall sind diese mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Sonstige gestalterische Festsetzungen

Dachüberstände: Dachüberstände am Ortgang und an der Traufe sind zulässig; sie müssen aber in einem ausgewogenen Verhältnis zum Baukörper stehen (Traufe: max. 1,0 m, Ortgang: max. 0,60 m, Balkon- und Eingangsüberdachungen: max. 3,0 m).

Dachüberstände an der Nachbargrenze sind nicht zulässig.

Anbauten: Anbauten (z.B. Wintergärten) sind bis max. zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig.

7.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Jeder Wohneinheit (Wohnung) sind 2 Stellplätze zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagen- oder Carportplätze und offene private Stellplatzflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen oder Carports. Für die im Geltungsbereich evtl. entstehenden Nichtwohnnutzungen ist der Stellplatznachweis gemäß Art. 47 BayBO nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) vom 30.11.1993, Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt 1993, S. 910 (zuletzt geändert (§ 2 V v. 8.7.2009, 332) bzw. nach dem neuesten Stand) zu erbringen.

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe bzw. zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 3,0 m Tiefe einzuhalten.

Wo Nebengebäude als Garagen oder Carports nach den Festsetzungen im Plan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Die im Plan dargestellten Garagen- oder Carportstandorte sind dabei unter Ausnutzung der davor- und dahinterliegenden überbaubaren Fläche sowie unter Beachtung der erforderlichen Stauräume festgesetzt.

Carports sind auch außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenze unter Einhaltung des Stauraums von mind. 3,0 m und der im Plan festgesetzten Zufahrt zulässig.

Alternativ zu den im Plan dargestellten Carportgebäuden sind auf den Parzellen 6-9 - jedoch einheitlich- auch Garagengebäude unter Einhaltung der Grenzbebauung und des erforderlichen Stauraums zulässig.

Ansonsten gelten hierzu die einschlägigen Vorgaben der BayBO.

Alternativ auf den im Plan dargestellten Stellplätzen (S) sind in der Parzelle 4 auch Garagen- oder Carportgebäude sowie alternativ auf den dargestellten Garagengebäuden (GGA) auch Stellplätze (S) zulässig.

Die im Plan dargestellten Stellplätze (S) in den Einzelhausparzellen 1-3, 10-12, und 19-26 sind nur bei 2 Wohneinheiten erforderlich; bei einer Wohneinheit können sie bei Bedarf errichtet werden.

Die Stellplätze können auch überdacht werden.

Garagen- bzw. Carportzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden und sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt wird.

7.3 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regelt Art. 6 der BayBO in der aktuellen Fassung.

7.4 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten jedoch folgende Ausführungen:

An der Straßenseite:

Holzzaun mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) oder vertikal geprägte Metallkonstruktion; Zaunhöhe max. 1,20 m; kein Sockel zulässig; Abstand Zaununterkante - Boden mind. 0,15 m.

Im Bereich von offenen Vorgärten sind Hecken (möglichst keine Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 1,0 m im Abstand von 1,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe oder Einfriedungen wie oben; kein Sockel zulässig; Abstand Zaununterkante - Boden mind. 0,15 m.

7.5 **Werbeanlagen**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Auskragung von 0,60 m nicht überschreiten.

7.6 **Geländegestaltung**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,0 m zulässig und können durch Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstückes bis max. 1:1 im Abstand von mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze ausgeglichen werden.

Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. bis zu einer Höhe von max. 1,0 m im Abstand von mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten und im Bereich höhenversetzter Doppelhaushälften direkt auf der Grundstücksgrenze.

Soweit wie möglich sollte jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

In den Planzeichnungen sind hierzu sowohl das natürliche wie auch das fertige Gelände in der jeweiligen Parzelle darzustellen.

7.7 **Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Zur Beleuchtung der Außenbereiche sind insektenfreundliche Beleuchtungsarten zu verwenden, um Störungen der Kleinfafa möglichst gering zu halten (Anlockung von nachtaktiven Schmetterlingen und anderen nachhaltigen Insekten). Niederspannungsfreileitungen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

8. WEITERE GÜLTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET „AN DER HOFMARKSTRASSE“ UND FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET „AN DER HOHENWARTHER STRASSE“

8.1 Neben der Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen wurden für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hofmarkstraße“ auch die textlichen Festsetzungen in ihrer Gesamtheit neu bearbeitet, so dass die Festsetzungen (Bebauungsvorschriften, Legende und Regelbeispiele) des o.a. Bebauungsplans in der Fassung vom September 1984 für den vorliegenden Planungsbereich ihre Gültigkeit verlieren.

8.2 Aus dem seit dem 30. April 2013 rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Hohenwarther Straße“ in der Fassung vom 11. Dezember 2012 wurde gemäß Darstellung im Plan ein straßenbegleitender Grünstreifen in den vorliegenden Geltungsbereich der Änderung übernommen, so dass die Zeichenerklärung für die zeichnerische Festsetzung hinsichtlich dieses Grünstreifens ihre Gültigkeit in diesem Bebauungsplan verliert.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

1.1 Auf den sparsamen Umgang mit Wasser wird hingewiesen. Damit eine sparsame Verwendung von Trinkwasser erreicht wird, sollten für Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen Zisternen (auch als Kombination mit Retentionsanlage möglich) eingerichtet werden. Verwendet werden kann dieses Wasser u.a. zur Gartenbewässerung und für Toilettenspülung. Die Auflagen in § 17(6) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind hierzu zu beachten.

1.2 Niederschlags- und Schmutzwasser sowie wildabfließendes Hangwasser sind schadlos abzuleiten, ohne nachteilige Auswirkungen für die Ober-, An- und Unterlieger. Es wird auf § 37 Abs.1 WHG verwiesen.

1.3 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist i. d. Regel eine Versickerung des Niederschlagswassers anzustreben. Vom Ing. Büro für Bauwesen, Dipl. Ing. (FH) Bernhard Lauerer, Laaber wurde im Zuge des Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplans „An der Hohenwartherstraße“ eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Bodengutachten (Bericht vom 25.02.2011, Nr. 13/380) erstellt, das bezüglich der o.a. Versickerung zu folgendem Ergebnis kam:

„Wegen der bindigen und stark bindigen Schichten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken problematisch. Bei einer Schachtversickerung ist ein relativ großer Stauraum erforderlich, eine Mulden- oder Rigolenversickerung hat spürbare Einschränkungen in der Nutzung der Grundstücke zur Folge.“

Im Einzelnen wird hierzu auf das o.a. Gutachten hingewiesen.

Bei einer doch vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. durch Sickermulden) wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit der 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.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

Da eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist und eine Ableitung in den Mischwasserkanal nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes nicht erlaubt ist, ist eine Ableitung mittels Trennsystem erforderlich. Da der bestehende Niederschlagswasserkanal nur noch eine hydraulisch begrenzte Aufnahmekapazität besitzt, ist zur Verbesserung der Niederschlagswassersituation jeder Bauherr verpflichtet auf seinem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos in Retentionsanlagen zu sammeln und mit gedrosseltem Abfluss von 0,75 l/s in die Oberflächenwasserkanalisation abzugeben.

Das Rückhaltevolumen 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 an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist vorzusehen. Auf die entsprechende Festsetzung und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen.

Flächenversiegelungen sollen daher auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. (Hierzu wird auch auf die Ziffern C 6.4 und C 6.5 hingewiesen.)

- 1.4 Da im Baugebiet mit hohen Grundwasserständen und Schichtwasser sowie hinsichtlich immer häufig werdender Starkregenereignissen mit einer „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern zu rechnen ist, können die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Hierzu sollten z.B. bei Gebäuden Vorkehrungen hinsichtlich hoher Grundwasserstände gegen drückendes Wasser und hinsichtlich Schichtwasser gegen nichtdrückendes Wasser nach den bekannten einschlägigen technischen Regeln u.a. durch Abdichtmaßnahmen oder wasserdichte Kellerwannen getroffen werden. Es wird jedoch generell empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hierzu wird auch auf die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt zudem, zum Schutz gegen Starkniederschläge die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zu legen.

- 1.5 Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.
- 1.6 Bauwerksdrainagen und Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.7 Erdaufschlüsse (z.B. Brunnenbohrung, Erdwärme,...) sind dem Landratsamt Regensburg (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da für eine weitere Nutzung wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig sein könnten.
- 1.8 Wegen der zu geringen Höhendifferenz des Wasserspeichers Hohenwarth gegenüber dem nördlichen Teil der Planungsfläche, liegt der Wasserdruck nur bei ca. 2 Bar, so dass hier in den geplanten Wohnbauten private Druckerhöhungsanlagen erforderlich sein können.
- 1.9 Im Bereich des Baugebietes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sofern bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist dann z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2. HINWEISE DER DENKMALPFLEGE

- 2.1 Im Baugebiet sind der Denkmalpflege derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.
- 2.2 Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Markt Regensburg und an das Landratsamt Regensburg weitergeleitet.

3. HINWEISE DER BAYERNWERK NETZ GMBH

- 3.1 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.
- 3.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.
Nach § 123 BauGB sind die Erschließungsflächen oder Versorgungstreifen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
- 3.3 Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegungszonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.
- 3.4 Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verlegung zur Verfügung zu stellen, in dem die Anlagen ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- 3.5 Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4. HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM GMBH

- 4.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- 4.2 Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom GmbH ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von zuständigen Ressort,
Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de,
in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 4.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit den Erschließungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel: 0800 330 97 47, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.
- 4.4 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. HINWEISE ZUM BRANDSCHUTZ

- 5.1 Der **Grundschutz an Löschwasser** durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand 8/2000 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ auszubauen.
Zur Erzielung der notwendigen Löschwassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden.
Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.
- 5.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN

14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und auf die bayerische Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“, Stand 02/2007 verwiesen.

6. HINWEISE DES AMTES FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN

- 6.1 Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:
Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung während trockener Witterung sowie Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.
- 6.2 Weidehaltung landwirtschaftlicher Nutztiere ist auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden.
- 6.3 Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (z.B. Schattenwirkung, Laubfall, Wurzeln).
- 6.4 Es muss sichergestellt werden, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen und Gespannen und während der Bauphase auch durch Einplanen von Sichtfeldern ungehindert möglich ist.

7 HINWEISE ZUR KOMMUNALEN ABFALLENTSORGUNG

- 7.1 Die geplante Parzelle 4 (Mehrfamilienhaus) kann von Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden.
Die Bewohner dieser Parzelle müssen ihre Abfallbehälter, Sperrmüll, Altreifen etc. zur Entleerung/Abholung an einer geeigneten Stelle im Einmündungsbereich Unterschlagweg bereitstellen.
- 7.2 Sollte die vorübergehende Wendeanlage im Norden für Entsorgungsfahrzeuge nicht nutzbar sein, weil dort z.B. kein ausreichender Winterdienst stattfindet oder große räumliche Einschränkungen aufgrund parkender Fahrzeuge usw. stattfinden, müssen die Abfallbehälter/Abfälle aus den Parzellen 24, 25 und 26 an einer geeigneten Stelle im Kurvenbereich Flur-Nr. 327/8 / Margaritenweg zur Entleerung / Abfuhr bereitgestellt werden.

8. GESTALTERISCHE, GRÜNORDNERISCHE UND SONSTIGE HINWEISE

8.1 **Begrünung von Fassaden**

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Verwendet werden können alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere.

Berankungsgerüste sollten aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformaten oder aus Holzlatten mit Spanndrähten ausgebildet werden.

Planunterlagen

Amtliche digitale Flurkarte M 1: 1.000, zur Verfügung gestellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg (Vermessungsamt Regensburg); zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Die Planungsfläche wurde vom Zeichenbüro Reinhold Raab, Ascha höhenmäßig vermessen.

Die Höhenschichtlinien wurden aus dieser Vermessung in den Bebauungsplan übernommen.

Aufgestellt:

Regensburg, den 09. Oktober 2018

Geändert:

Regensburg, den 18. Juni 2019

Ulrich Freimüller
Dipl. Ing. (FH), Architekt

Ausgefertigt:

Regenstauf, den 25. Juni 2019
MARKT REGENSTAUF

(Siegel)

Siegfried Böhringer
1. Bürgermeister